



Harstad Kommune

Boliganalyse Harstad

Utgave: 1

Dato: 2014-12-19

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Harstad Kommune
Rapporttittel:	Boliganalyse Harstad
Utgave/dato:	1 / 19. des. 2014
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	535769 – Boliganalyse Harstad kommune
Oppdragsleder:	Øyvind Dalen
Fag:	Analyse og utredning
Tema	Forretningsområde1
Skrevet av:	Øyvind Dalen, Gunnar Berglund
Kvalitetskontroll:	Gunnar Berglund
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Harstad kommune for å gi vurdering av arealbehov knyttet til fremtidig boligbygging i kommunen. Øystein Kanstad har vært kommunens kontaktperson for oppdraget.

Øyvind Dalen har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Gunnar Berglund og Kristen Fjeldstad har også deltatt i arbeidet.

Oslo, 19/12/2014

Øyvind Dalen
Oppdragsleder

Gunnar Berglund
Kvalitetssikrer

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	4
2	Kartlegging av dagens situasjon.....	5
2.1	Befolkningsutvikling.....	5
2.2	Boliger og boligutvikling.....	14
2.3	Boligtypesammensetning	14
2.4	Arealforbruk boligformål	17
3	Arealbehov boligformål.....	22
3.1	Boligbyggebehov.....	22
3.2	Arealbehov nye boliger.....	22
4	Utbyggings- og fortettingspotensialer i eksisterende boligområder	25
4.1	Potensialer i lavt utnyttede boligområder	25
4.2	Detaljert gjennomgang av potensielle utbyggingsområder	31
4.3	Transformasjon i sentrum.....	41
5	Behov for nye boligområder	43
6	Sammenstilling og anbefaling.....	44
	Vedlegg: strategier for bærekraftig utvikling.....	45

1 BAKGRUNN

Harstad kommune skal revidere kommuneplanen og har i den forbindelse behov for en vurdering av arealbehovet knyttet til fremtidig boligbygging i kommunen.

For å svare på dette er det gjort en analyse av henholdsvis arealreserven i gjeldende kommuneplan, fortetningspotensialet i eksisterende byggeområder, samt behovet for eventuelle nye utbyggingsområder utover dette. Arealbehovet er basert på SSB sin MMMM-prognose for befolkningsvekst for Harstad frem mot 2035. Det er gjort vurderinger for hele kommunen, men detaljerte vurderinger er forbeholdt områder som er vurdert som mest aktuelle for boligbygging.

Utredningsarbeidet er fordelt på fire deloppgaver:

1. Kartlegging av dagens situasjon
2. Arealbehov til boligformål frem mot 2035
3. Utbyggings- og fortetningspotensialet i eksisterende byggeområder
4. Eventuelle behov for nye boligområder

Kartlegging av dagens situasjon er basert på gjeldende kommuneplan, kommunens FKB-database (bygg, veg og arealbruk), matrikkeldata (boligtype, antall boliger), befolkningsdata på adressenivå, stedfestet bedriftsdata, samt flyfoto. GIS-kartleggingen er supplert med demografiske data fra Statistikk Sentralbyrå (befolknings sammensetning, befolkningsframskriving, boligbygging, flyttemønster, med mer).

2 KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON

2.1 Befolkningsutvikling

Pr 1.1.2014 bodde det drøyt 24 400 personer i Harstad kommune. Frem mot 2035 er det forventet at folketallet vil øke til 27 800 (SSB MMMM-prognose). Dette gir en befolkningsvekst på 3 400 personer, eller i gjennomsnitt 160 nye innbyggere pr år over en periode på 20 år. Dersom en ser 20 år tilbake i tid bodde det i 1993 23 400 personer i Harstad. Fra 1993-2014 vokste Harstad med drøyt 1000 personer, som gir en gjennomsnittlig årlig vekst på i underkant av 50 personer. Siden 1980 har det vært relativt store svingninger i befolkningsutviklingen i Harstad, hvor det har vært flere perioder med negativ befolkningsvekst, sist i 2007. Etter 2007 har det vært flere år med relativt høy vekst sammenlignet med tidligere år. Fra 2008-2014 var det en gjennomsnittlig årlig vekst på 0,6 %. Se Figur 2-1.

Kurven for estimert befolkningsvekst i Harstad frem mot 2040 følger vekstkurven for Norge, men ligger ca. 20-40 % lavere, se Figur 2-2.

Befolkningsveksten i Harstad skyldes i all vesentlig grad tilflytting, se Figur 2-3. Nesten 80 % av tilflyttingen til Harstad skyldes innenlands flytting, slik at innvandring utgjør ca. 20 % av veksten, se Figur 2-4. Innvandrerandelen i Harstad ligger vesentlig lavere enn landsgjennomsnittet, se Figur 2-5, men andelen med opprinnelse i Afrika og Asia ligger noen over. Dette kan bety noe mindre arbeidsinnvandring enn i andre deler av landet. Innvandrerbefolkningsandelens sammensetning viser at 42 % kommuner fra Europa, 20 % fra Afrika og 33 % fra Asia.

Befolknings sammensetningen i Harstad viser lavere andel menn i aldersgruppe 25-45 år sammenlignet med landet som helhet. For menn i aldersgruppe 25-35 år ligger Harstad også under fylkessnittet. Andelen menn i aldersgruppen 55-67 år ligger over både landsgjennomsnittet og fylkessnittet. Andelen kvinner i alder 25-50 år ligger under både landsgjennomsnittet og fylkessnittet, mens andelen i alder 50-70 ligger over. Andelen barn og unge (opp til ca. 15 år) ligger over landsgjennomsnittet for begge kjønn. Se Figur 2-7.

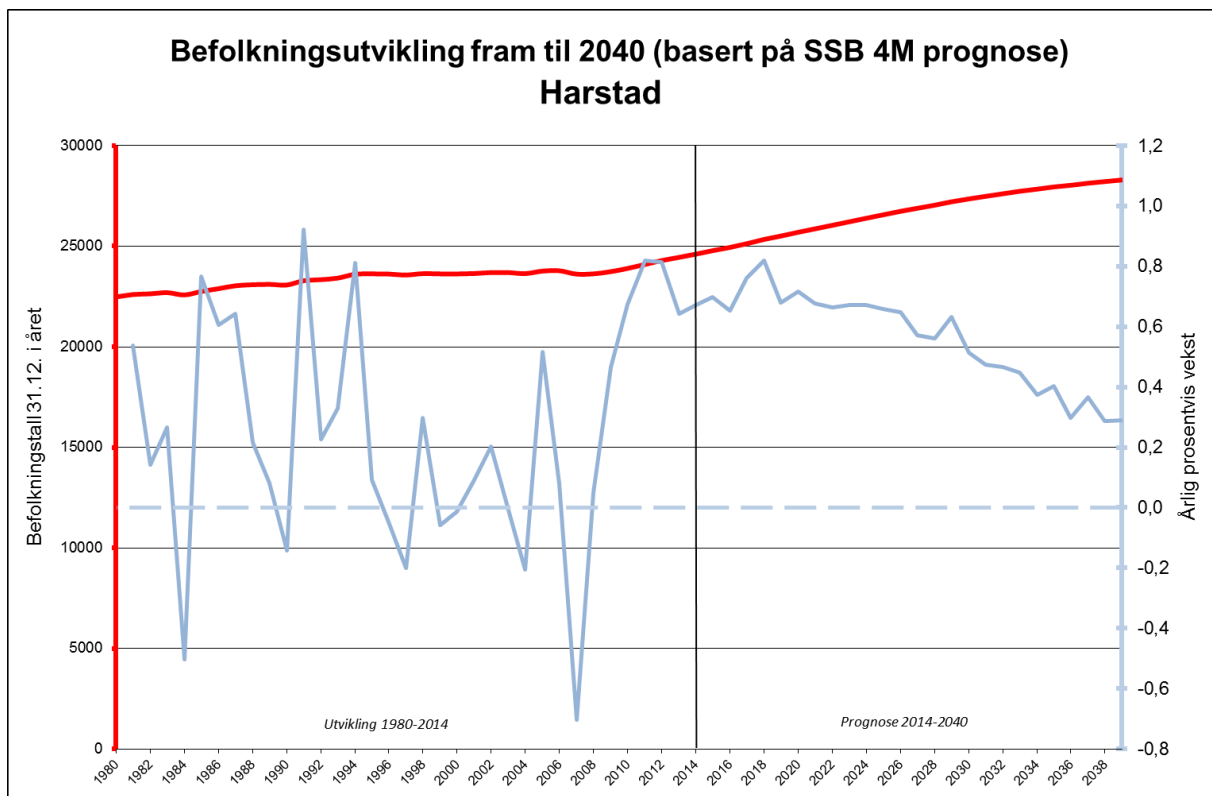
Fra 1980 til 2005 var det i gjennomsnitt netto utflytting fra Harstad for alle aldersgrupper, og i særdeleshet for aldersgruppen 20-29 år. Fra 2006 har flyttetrenden snudd, og det er netto innflytting for aldersgruppen 0-9 og 30-39 år, typiske barnefamilier. Det er fortsatt netto utflytting for aldersgruppen 20-29 år, samt aldersgruppene over 50 år. Se Figur 2-8.

Antall barn og unge ligger på et historisk lavt nivå i dag med 5 875 bosatte under 20 år (pr. 2014). Befolkningsprognosene tilsier at antall barn og unge bosatt i kommunen vil stige til nærmere 6 450 frem mot 2030, for deretter å stabilisere seg på dette nivået. Se Figur 2-9.

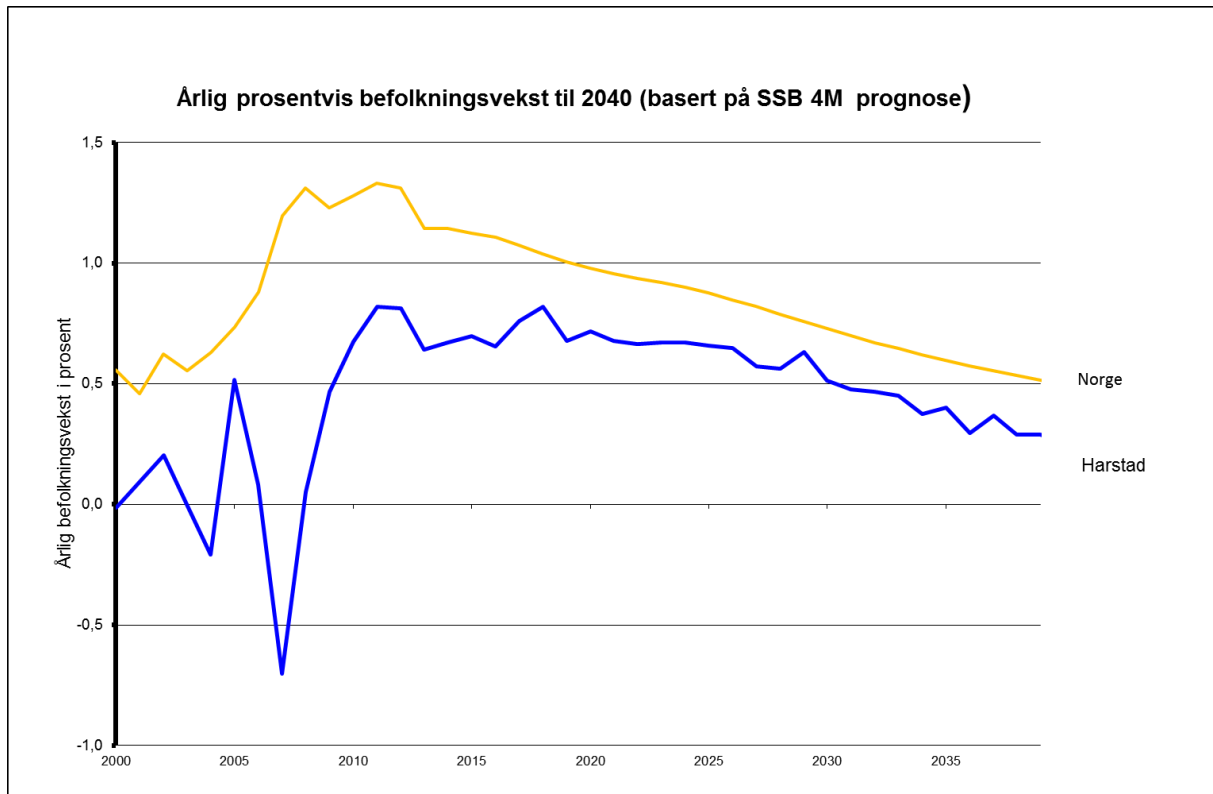
Utvikling i yrkesaktive aldersgrupper, viser at andelen 45-65 år i Harstad passerte andelen 24-44 år i 2005. I tiden fremover vil de to aldersgruppene være relativt like, og det vil således teoretisk sett være like mange som går inn i arbeidslivet som ut (gitt at pensjonsalderen fortsetter å ligge på samme nivå som i dag). Antall bosatte i alder 66-79 år forventes å stige frem mot 2025, og deretter stabilisere seg på drøyt 3 700-3 800, mens antall bosatte over 80

år forventes å øke kraftig fra rundt år 2020. I 2035 tilsier befolkningsprognosene at det vil bo rundt 2 000 personer over 80 år i Harstad.

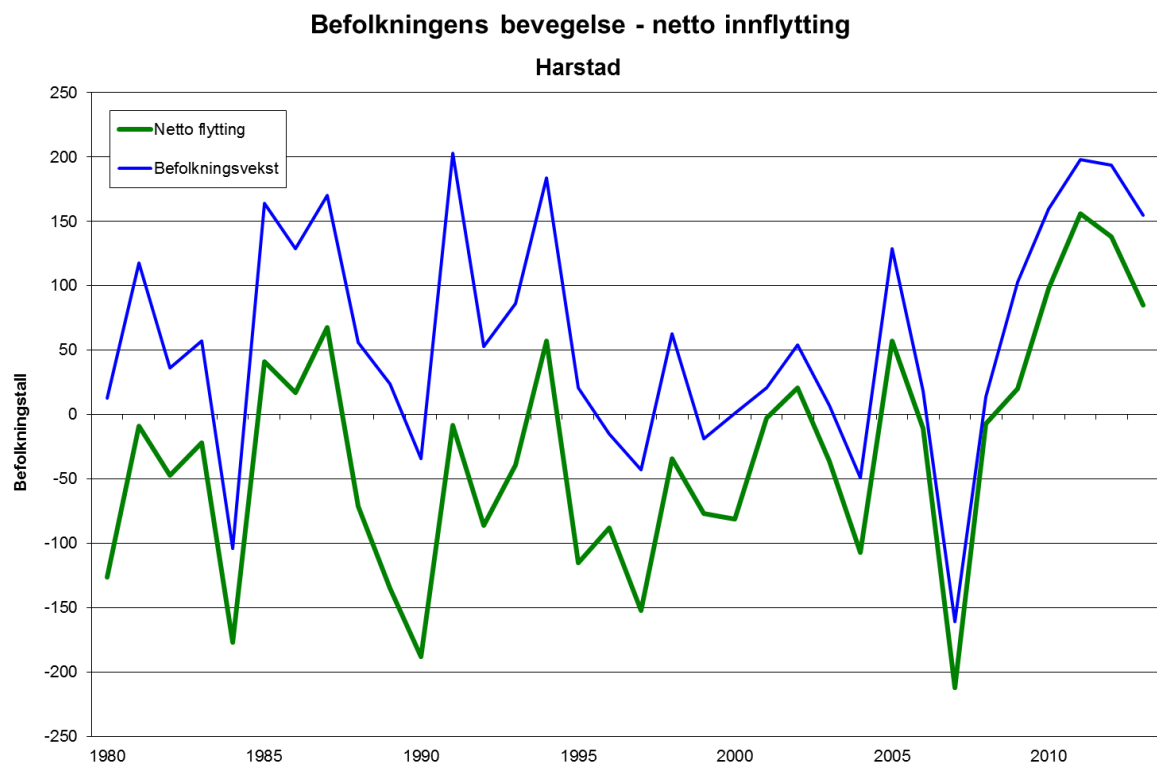
«Omsorgsindeksen» sier noe om andelen innbyggere i yrkesaktiv alder i forhold til øvrige aldersgrupper (indeksen tar ikke hensyn til om de yrkesaktive faktisk er i jobb). Omsorgsindeksen for Harstad ligger under landsgjennomsnittet. Kurven for Harstad ser også ut til å avvike fra landsgjennomsnittet i tiden fremover (kurven for Harstad synker brattere enn landsgjennomsnittet). Dette betyr at det er færre bosatte i yrkesaktiv alder i Harstad sammenlignet med landet som helhet, og at befolkningsprognosene tilsier at denne forskjellen vil øke i tiden fremover.



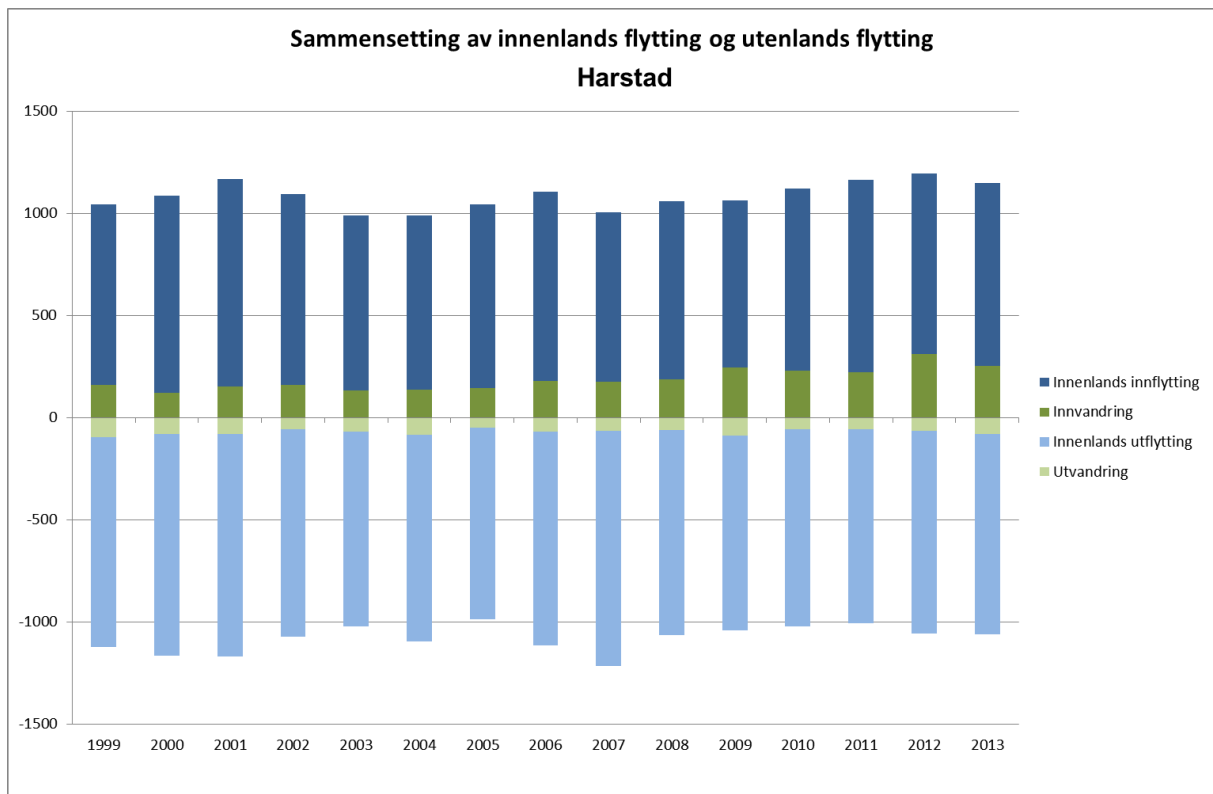
Figur 2-1. Befolkningsprognose og befolkningsvekst for Harstad kommune. Kilde SSB og egne beregninger. De siste 20 år har det vært en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på drøyt 50 personer. Prognoser for de neste 20 år tilsier en gjennomsnittlig årlig vekst på drøyt 160 personer.



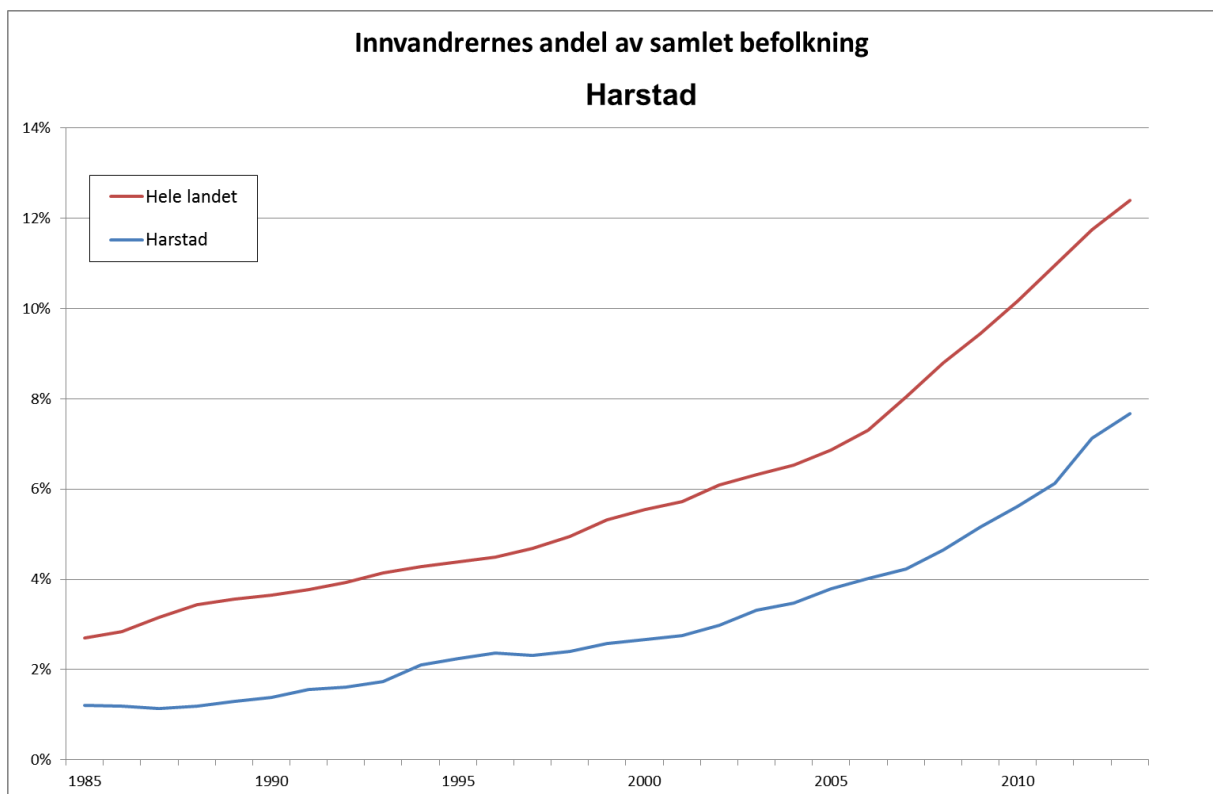
Figur 2-2. Prosentvis årlig befolkningsvekst for Harstad, sammenlignet med Norge. Harstad følger den nasjonale kurven, men ligger 20-40 % lavere.



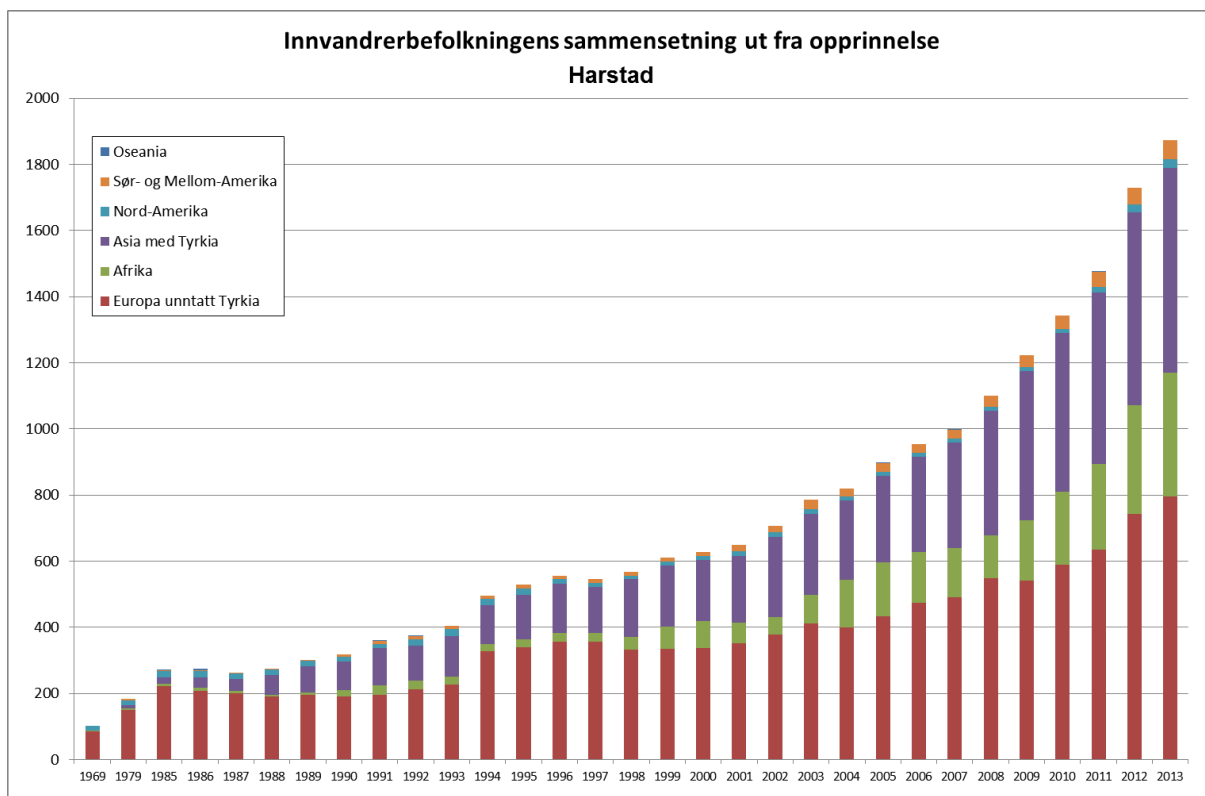
Figur 2-3. Sammenheng mellom befolkningsvekst og netto flytting viser at befolkningsveksten i Harstad i all hovedsak er styrt av tilflytting.



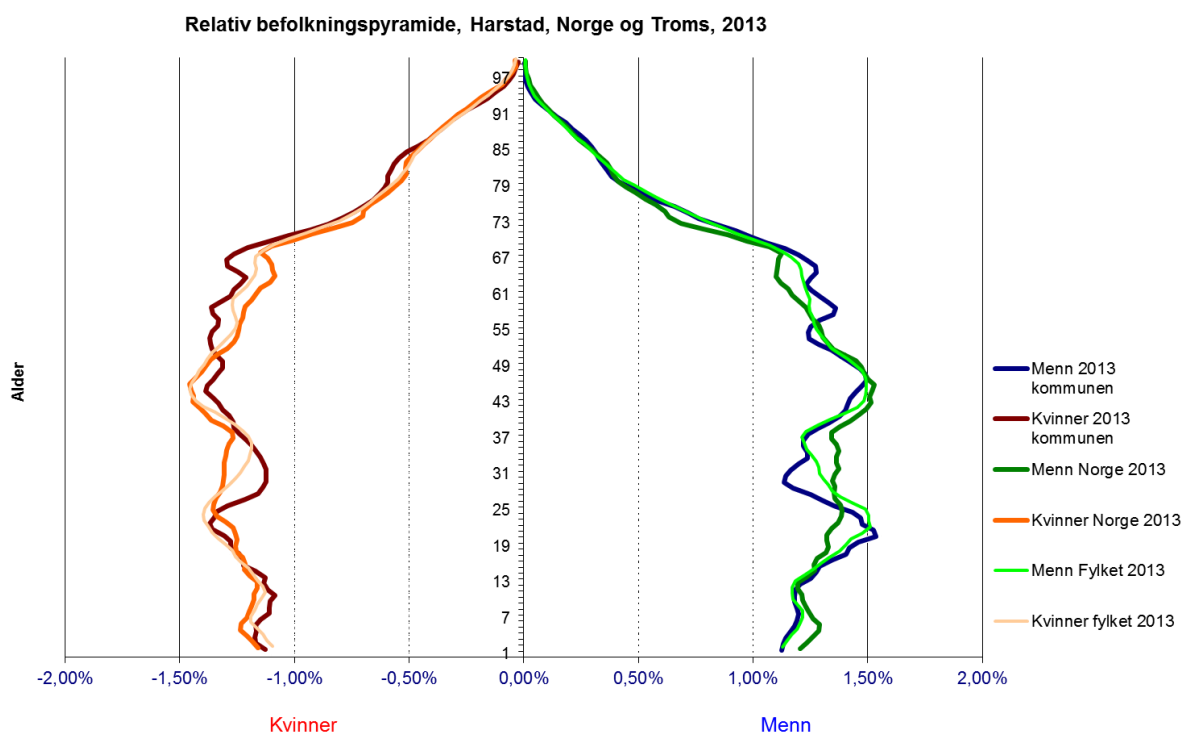
Figur 2-4. Sammensetting av tilflytting til Harstad.



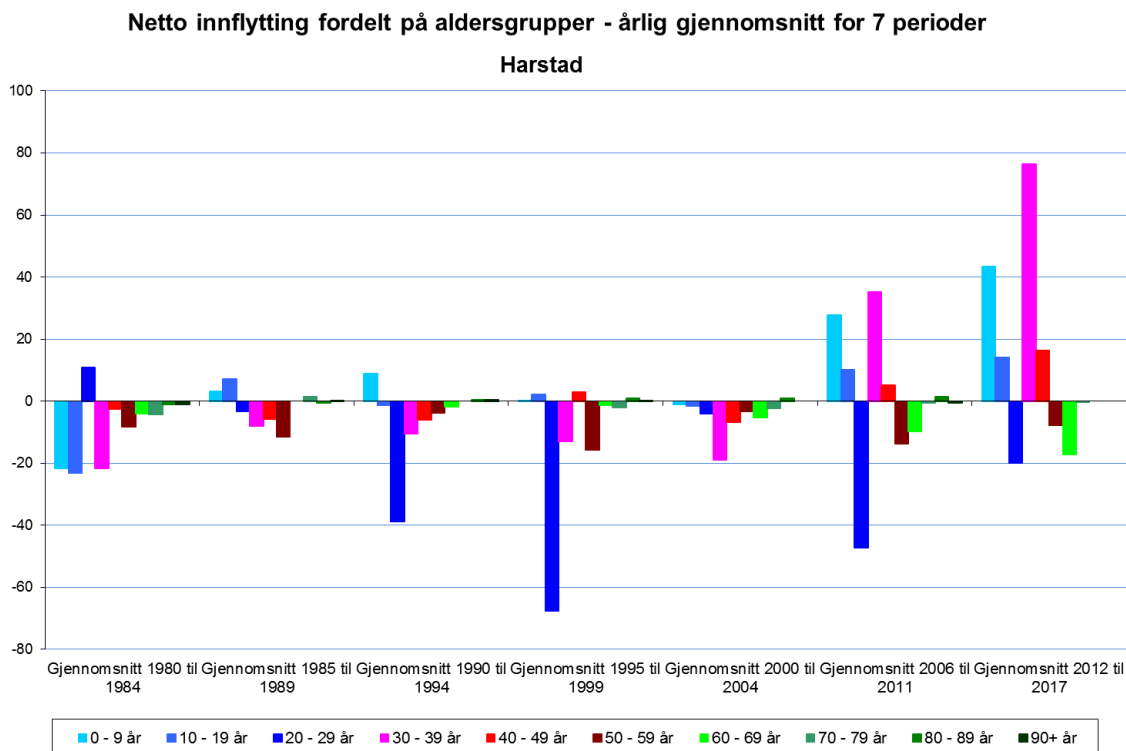
Figur 2-5. Innvanderandelen i Harstad ligger på i underkant av 8 %, vesentlig under landsgjennomsnittet på over 12 %.



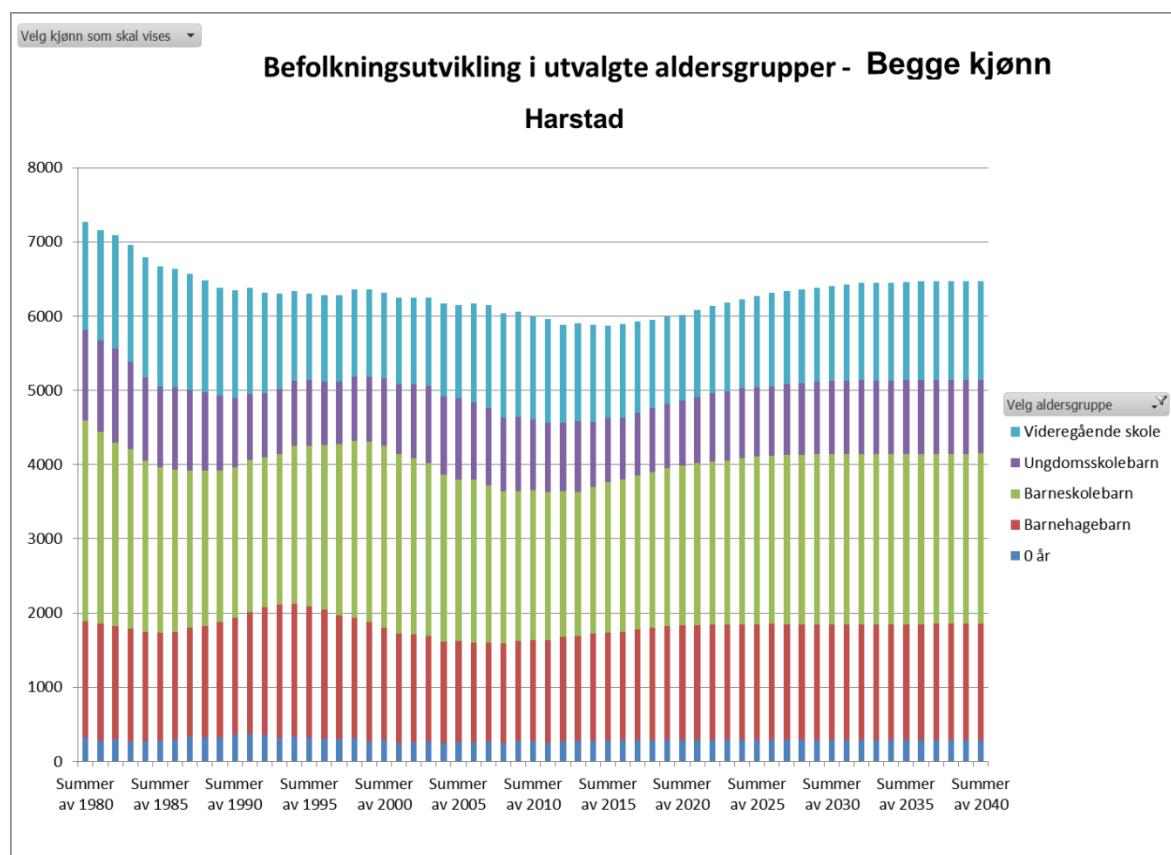
Figur 2-6. Innvandrerbefolkningsandelens sammensetning viser at 42 % kommer fra Europa, 20 % fra Afrika og 33 % fra Asia.



Figur 2-7. Relativ befolkningspyramide for Harstad, sammenlignet med Troms fylke og landet som helhet.



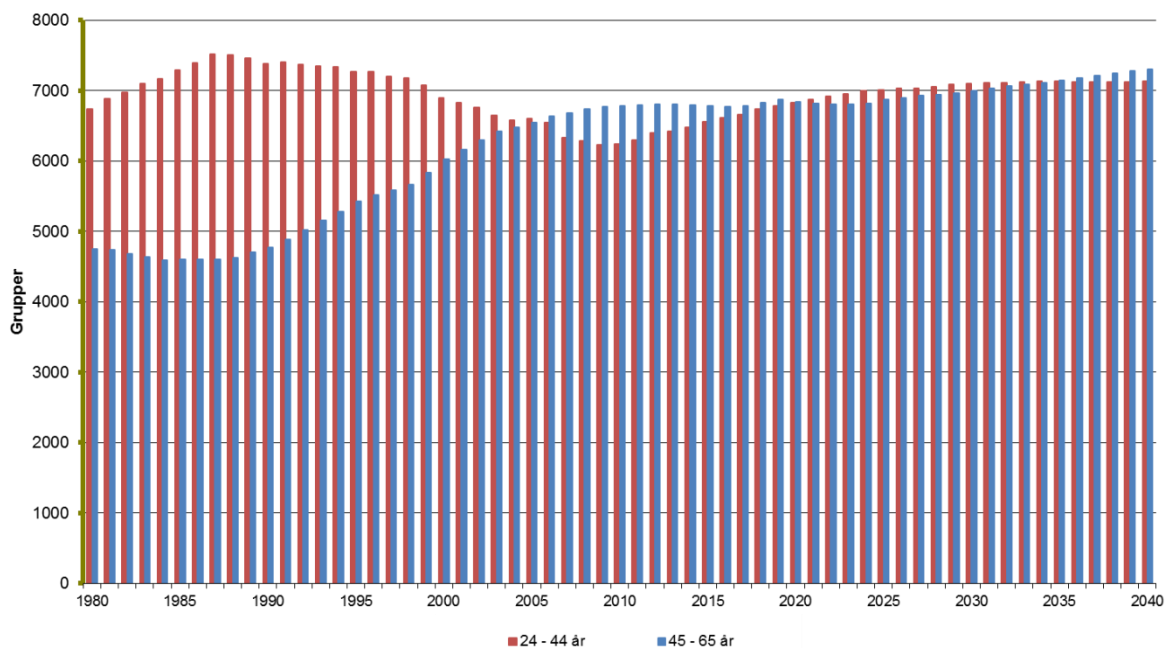
Figur 2-8. Nettoflytting fordelt på aldersgrupper. Fra 1980 til 2005 var det i gjennomsnitt netto utflytting for alle aldersgrupper, og med størst utslag for aldersgruppen 20-29 år. Fra 2006 er det netto innflytting for aldersgruppen 0-9 og 30-39 år, typiske barnefamilier. Det er fortsatt netto utflytting for aldersgruppen 20-29 år.



Figur 2-9. Befolkningsutvikling barn og unge, i utvalgte aldersgrupper. Antall barn og unge i Harstad kommune ligger på et historisk lavt nivå i dag, men forventes å øke i tiden fremover.

Utvikling i de yrkesaktive aldersgrupper

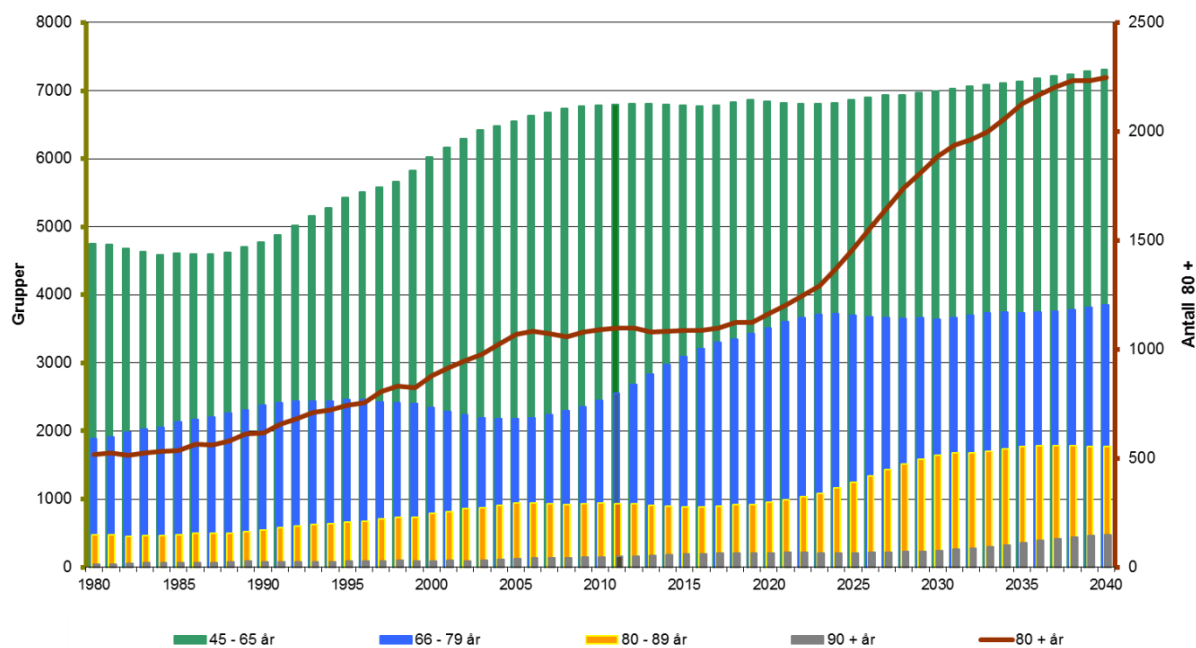
Harstad



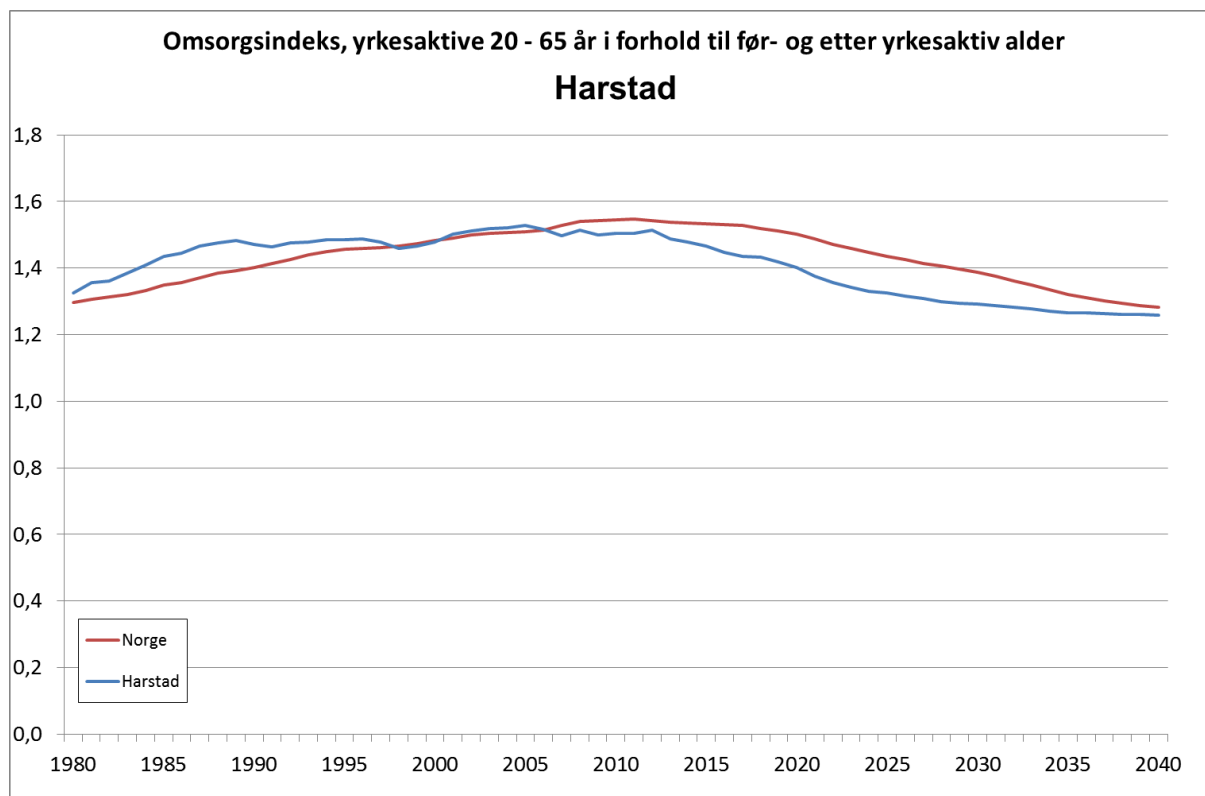
Figur 2-10. Utvikling i yrkesaktive aldersgrupper, viser at andelen 45-65 år i Harstad passerte andelen 24-44 år i 2005. I tiden fremover vil de to aldersgruppene være relativt like.

Utvikling i de eldste aldersgrupper

Harstad



Figur 2-11. Utvikling i de eldste aldersgrupper

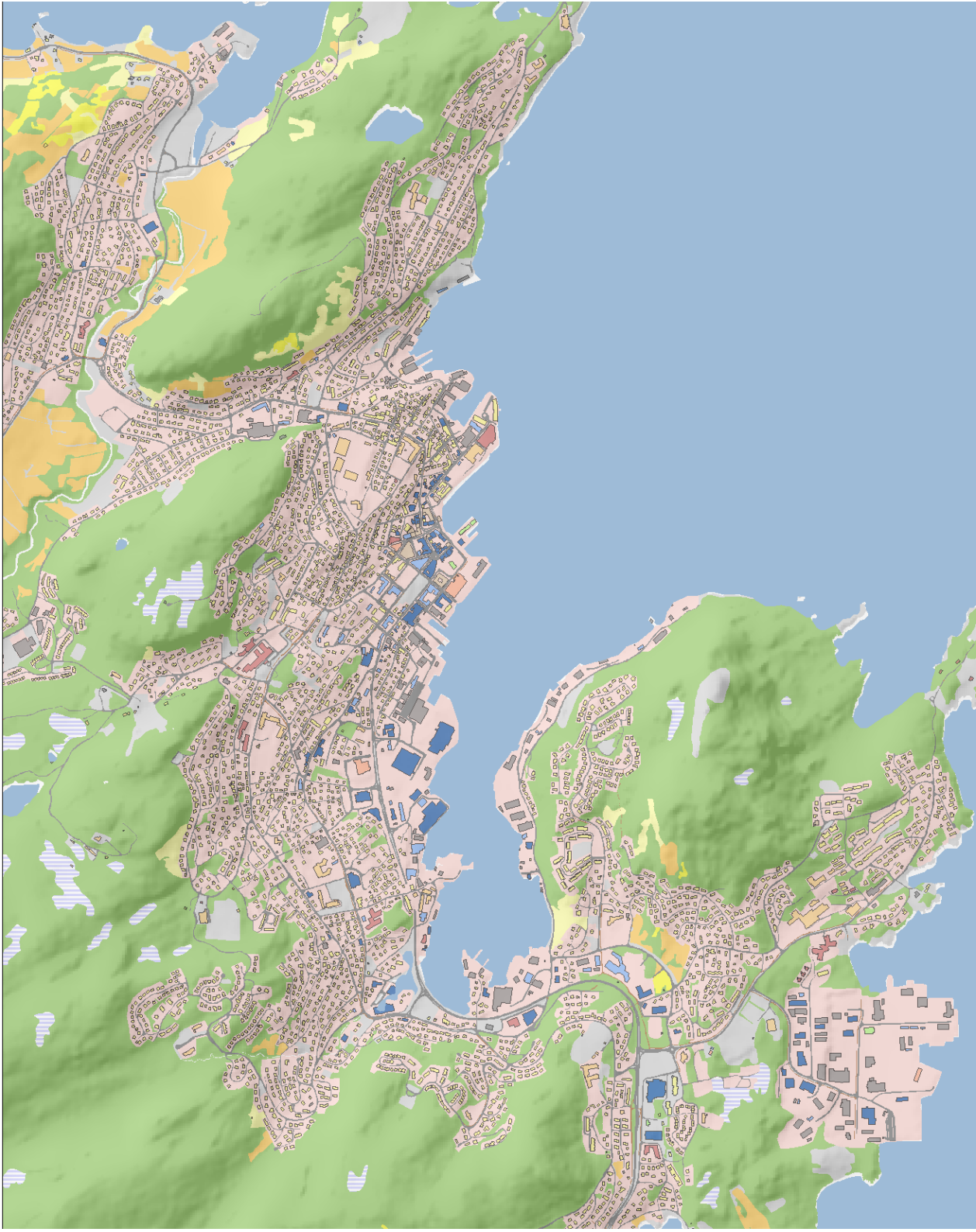


Figur 2-12. «Omsorgsindeks» for Harstad, forholdet mellom andelen av befolkningen i yrkesaktiv alder og resterende aldersgrupper. (Indeksen tar ikke hensyn til om de yrkesaktive faktisk er i jobb).

Oppsummering – hva betyr dette for boligbehovet i Harstad

Observasjoner viser at det i første rekke barnefamilier som har flyttet til Harstad de senere år, og prognoser tilsier at denne trenden vil fortsette. Disse gruppene etterspør i utgangspunktet større boenheter som rekkehus og småhus/eneboliger, men erfaringsmessig mer lettstelte boliger enn tidligere generasjoner (dvs. mindre tomter og mindre hus).

Netto utflytting for aldersgruppen 20-30 år henger nok mye sammen med studie- og arbeidsmarkedet, men kan også være en konsekvens av et mangelfullt boligtilbud av interesse for denne aldersgruppen (både størrelse og kostnad). Disse etterspør gjerne leiligheter og eventuelt mindre rekkehus eller andre kjedede boformer. Netto utflytting for aldersgruppen 50+ kan også ha en viss sammenheng med boligtilbudet i kommunen.

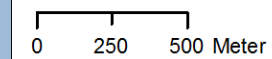


Bygningstype

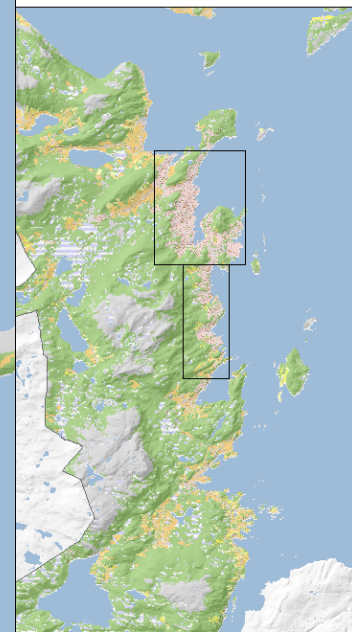
- Boligbygg
- Industri / lager
- Kontorbygg
- Handel- og forretningsbygg
- Terminalbygg
- Parkeringshus
- Hotell- og restaurantbygg
- Skole-, idretts- og kirkebygg
- Helse- og beredskapsbygg
- Ukjent

Arealtype

- Bebyggelse
- Samferdsel
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Myr



asplan viak



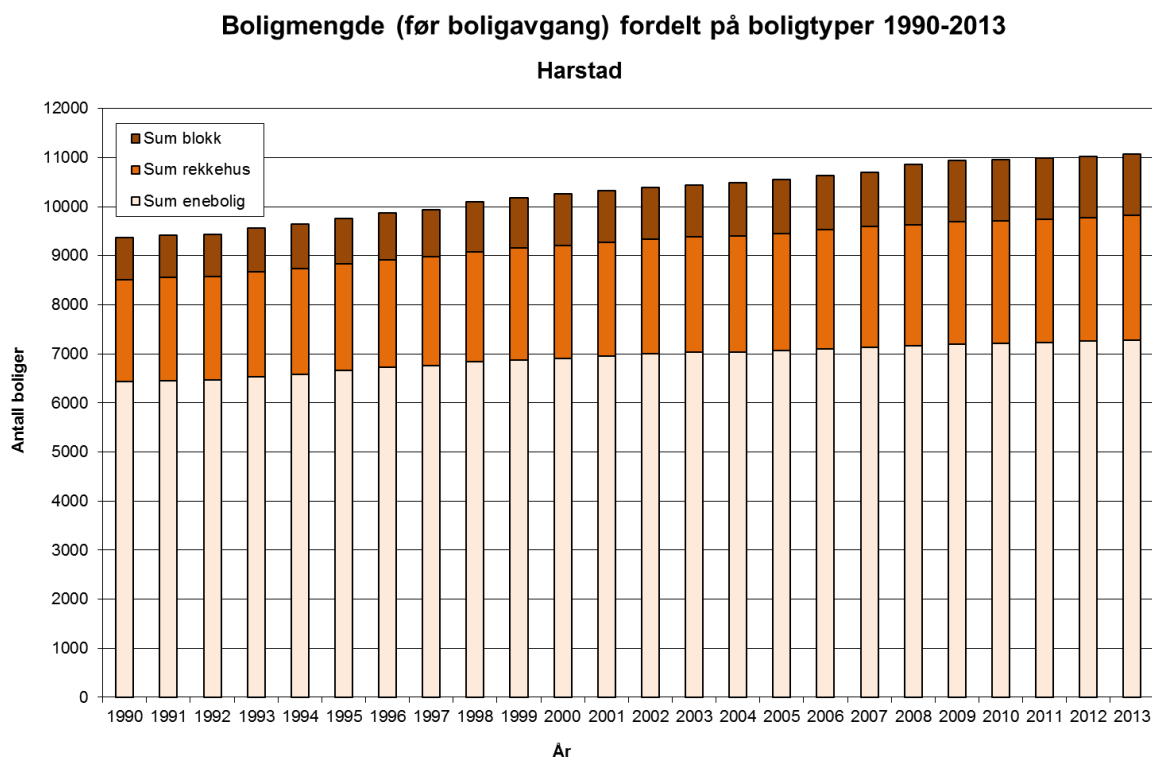
2.2 Boliger og boligutvikling

2.3 Boligtipesammensetning

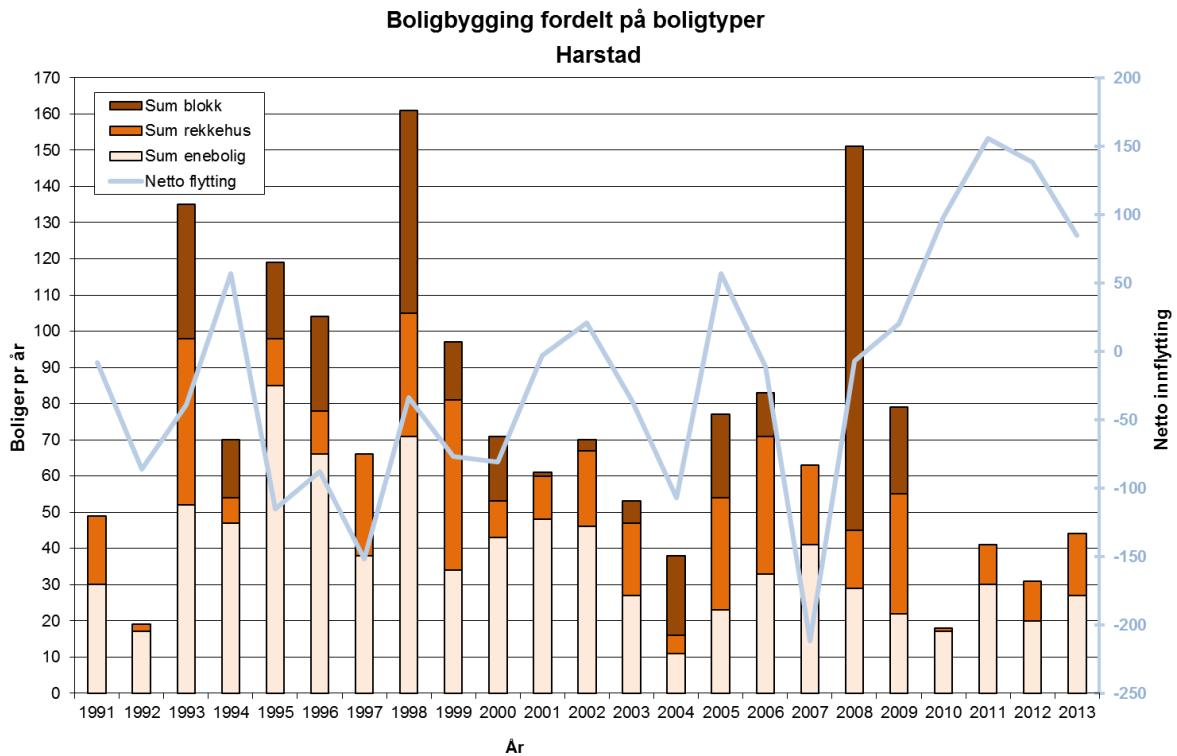
Pr. 2013 er det drøyt 11 000 boliger i Harstad. Boligtipesammensetningen er 66 % enebolig, 22 % rekkehus, tomannsbolig og andre kjedede boenheter, og 11 % leiligheter/blokk, se Figur 2-13.

De siste 10 årene er det bygd i snitt 70 boliger pr år, fordelt på i gjennomsnitt 50 % enebolig, 30 % rekkehus og 20 % leilighet/blokk. De siste fem år (2009-2013) er det bygget i snitt 42 boliger pr år. De fire siste årene har det bare blitt bygget eneboliger og rekkehus i Harstad (73 % enebolig og 27 % rekkehus), se Figur 2-14.

Boligtipesammensetningen i Harstad, sammen med forventet befolkningsutvikling tilsier at det vil være behov for flere leiligheter og rekkehus og færre store eneboliger i tiden fremover. Flere leiligheter og andre mer lettstelte boligformer vil også kunne frigi større boliger (eneboliger og rekkehus) for barnefamilier, og slik sett legge til rette for en sirkulasjon i boligmarkedet.



Figur 2-13. Boligtipesammensetning for Harstad kommune, kilde SSB

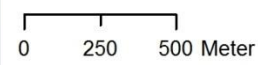


Figur 2-14. Boligbygging i Harstad siden 1991, sammenstilt netto innflytting til kommunen (akse på høyre side). De fem siste år (2009-2013) er det bygget i snitt 40 boliger pr år.



Bygningstype

- Enebolig
- Rekkehus
- Leiligheter
- Institusjoner
- Andre bygg



2.4 Arealforbruk boligformål

Dagens gjennomsnittlige tetthet ligger på drøyt 1 bolig pr. dekar / 2 bosatte pr. dekar. I sentrum ligger boligtettheten på drøyt 3 boliger pr dekar, men det er også noen områder i hvor tettheten ligger rundt 10 boliger pr dekar, se Figur 2-15.

Beregningen er basert på befolkning og boliger på adressenivå. Vegareal er trukket fra i beregningen. Tettheten varierer fra område til område, slik det går frem av figurene på de to neste sidene.

De tetteste befolkede områdene i Harstad finnes i sentrum. Dette gjelder både bolig/befolkningstetthet og arbeidsplassstetthet. Drøyt 20 % av arbeidsplassene i Harstad ligger i sentrum.

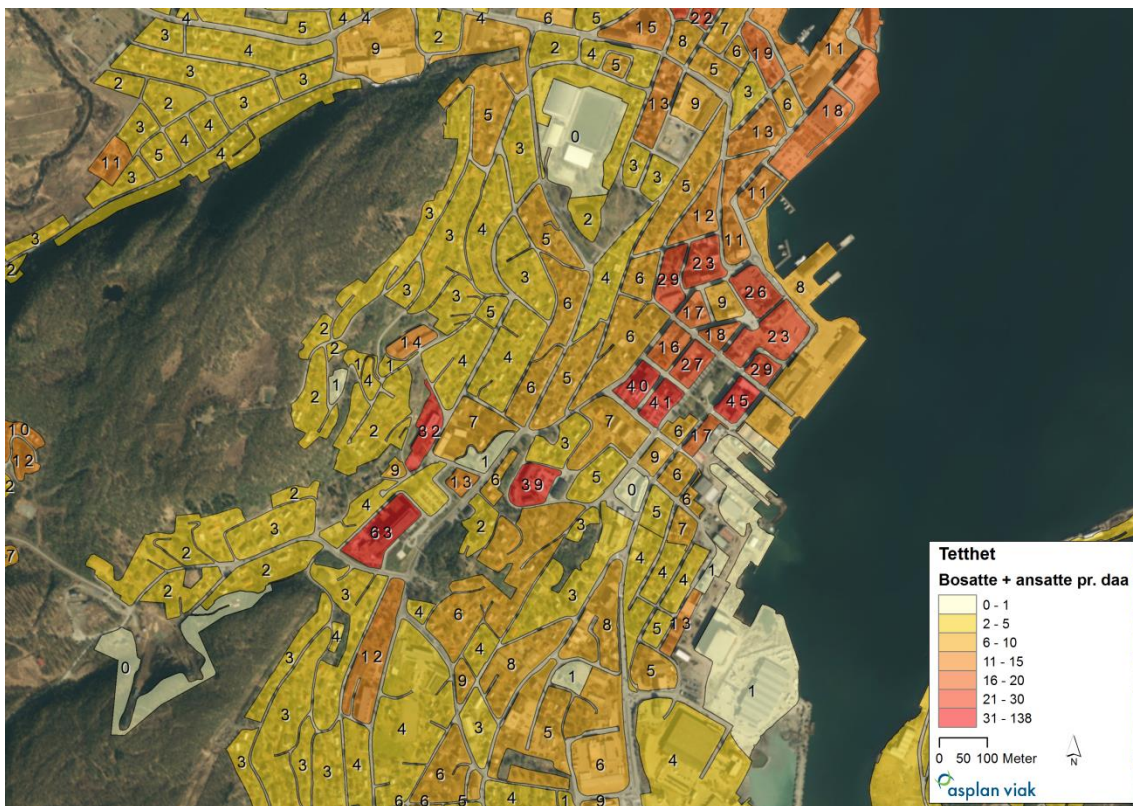
Kartene i Figur 2-15 til Figur 2-17 benyttes som grunnlag for å identifisere potensielle transformasjonsområder i sentrum.



Figur 2-15. Boligtetthet på kvartal/neighborhoodnivå i Harstad sentrum. Varierer fra 1-2 boliger pr dekar til opp mot 11 boliger pr dekar. Gjennomsnittet i kartutsnittet ligger på drøyt 3 boliger pr dekar.



Figur 2-16. Arbeidsplass tetthet på kvartalsnivå i Harstad sentrum. De tetteste områdene har i størrelsesorden 40 arbeidsplasser pr dekar, mens det er flere næringsområder med relativt lav arbeidsplass tetthet.

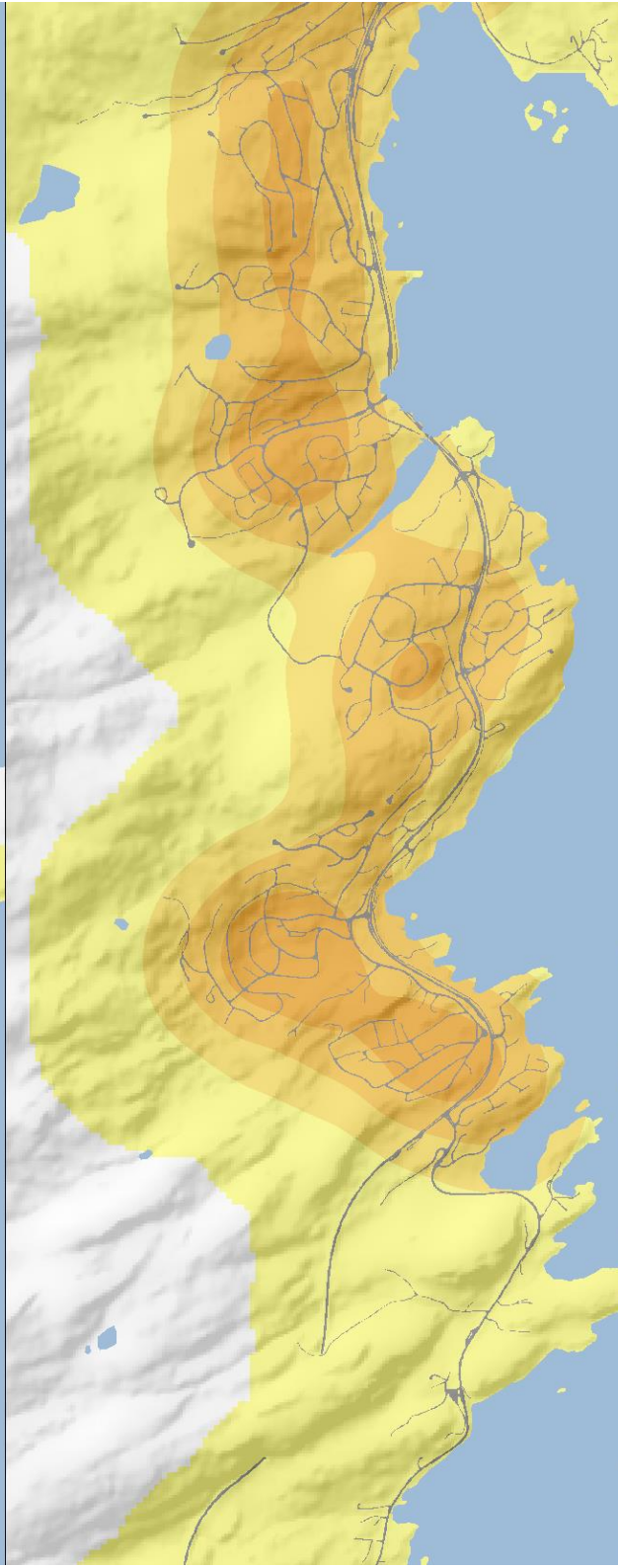
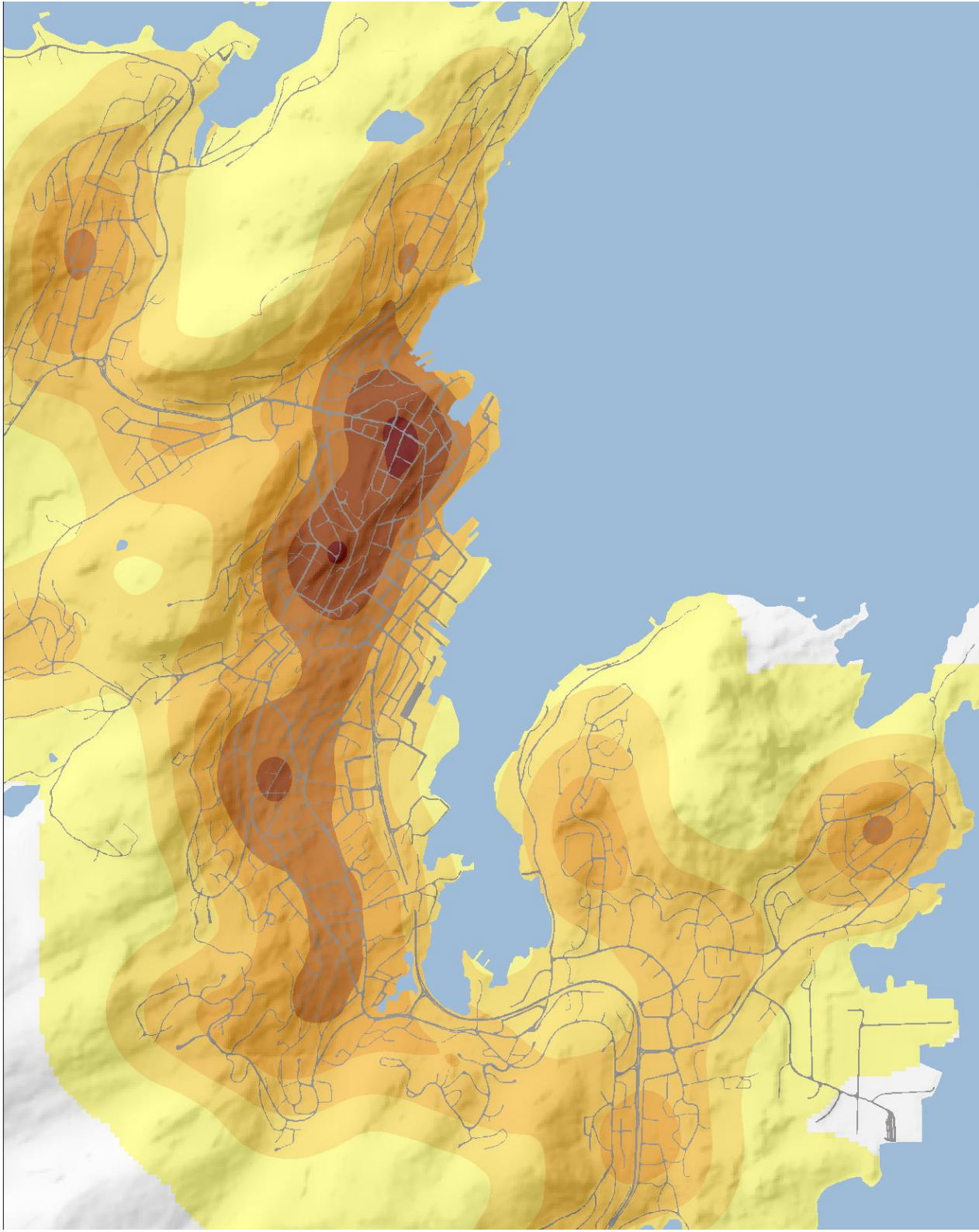


Figur 2-17. Befolknings- og arbeidsplass tetthet i Harstad sentrum sett under ett. Kartet kan benyttes som utgangspunkt for å identifisere potensielle for tetttings- og transformasjonsområder i sentrum.

Kart, neste to sider:

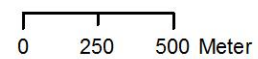
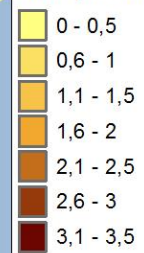
Figur 2-18 Befolknings tetthet

Figur 2-19 Arbeidsplass tetthet

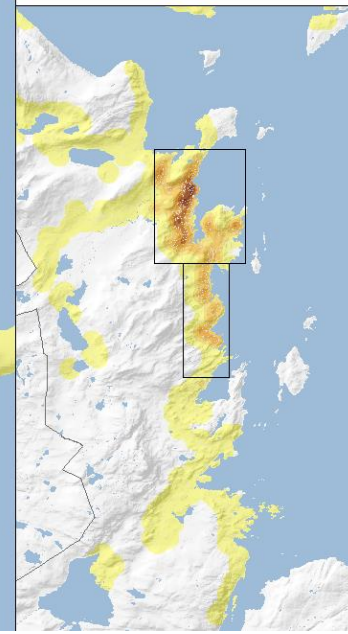


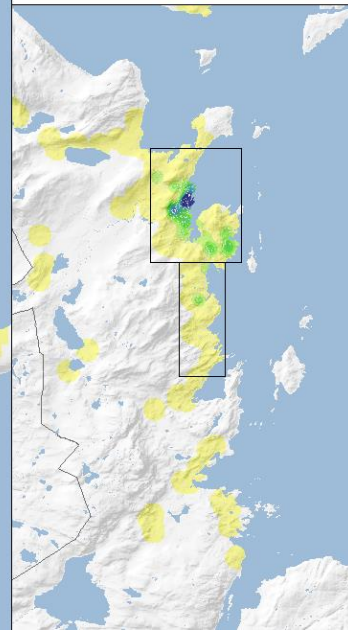
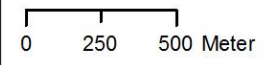
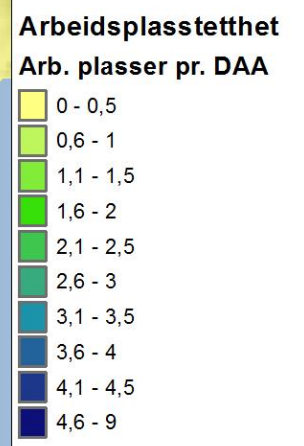
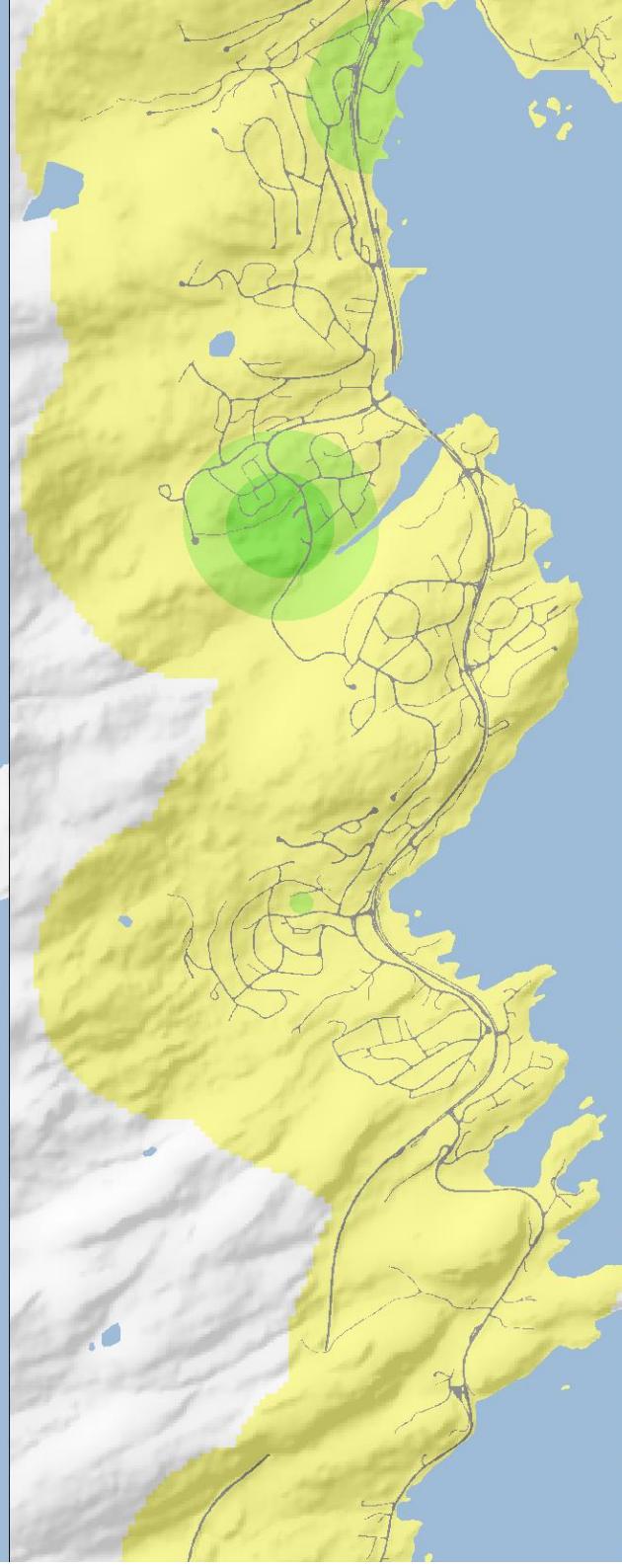
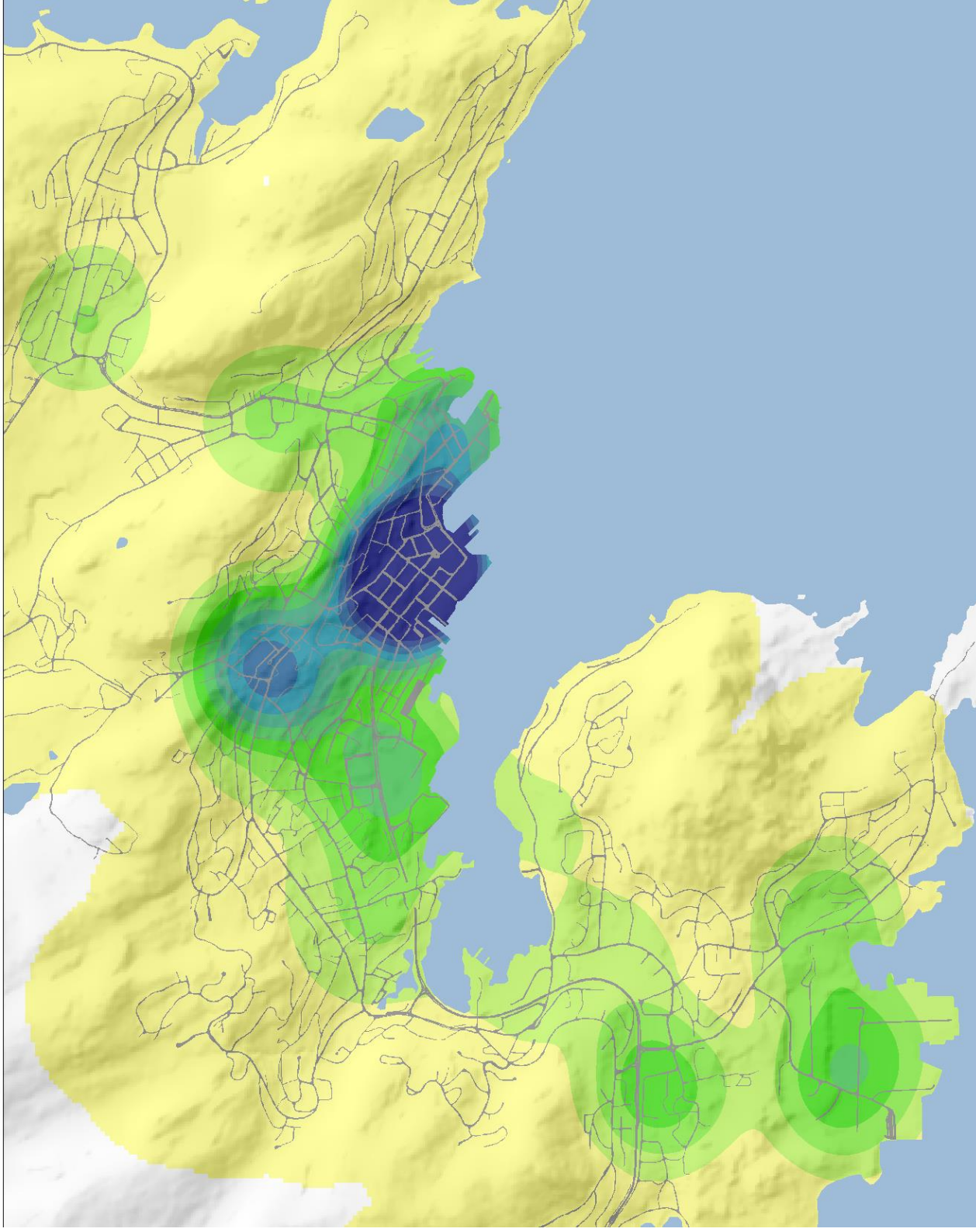
Befolkningstetthet

Bef. pr. DAA



asplan viak





3 AREALBEHOV BOLIGFORMÅL

3.1 Boligbyggebehov

Befolkningsprognoser fra SSB (4M-prognosen) tilsier en vekst på drøyt 3 400 personer i Harstad frem mot 2035. Dette gir en gjennomsnittlig årlig vekst på 160 personer. Veksten vil ventelig være høyest de nærmeste årene og deretter avta utover i perioden.

Pr i dag er det i gjennomsnitt 2,2 bosatte pr boenhet i Harstad. For å ta hensyn til boligavvikling, kommuneintern flytting, og lignende anbefales det å legge til grunn 2,1 bosatte pr boenhet ved estimering av fremtidig arealbehov til boligformål.

Dersom det legges til grunn 2,1 bosatte pr boenhet vil det være behov for å bygge drøyt 80 boliger i året (75-80 boliger). Dette er vesentlig høyere enn de siste fire-fem års boligbygging på gjennomsnittlig 30-40 boliger i året. I samme periode vokste befolkningen med drøyt 165 personer pr år, noe som skulle gi et boligbehov på over 300 boliger.

Det ble bygget 150 boliger i 2008. Det var også en relativt kraftig befolkningsnedgang i 2007, som kan ha ført til at flere tomme boliger i kommunen, og således gjort at det reelle utbyggingsbehovet har vært mindre enn det befolkningsveksten skulle tilsi.

Et boligbehov på i underkant av 80 boliger pr år anses å være et rimelig anslag for å vurdere fremtidig arealbehov for boligbygging i Harstad i årene fremover. Dette gir et samlet utbyggingsbehov på 1 600 - 1 700 boliger frem mot 2035.

3.2 Arealbehov nye boliger

Boligtypesammensetningen i Harstad, sammen med forventet befolkningsutvikling tilsier at det vil være behov for flere leiligheter og rekkehus i tiden fremover. Dette vil også kunne frigi større boliger (eneboliger og rekkehus) for barnefamilier, og slik sett legge til rette for en sirkulasjon i boligmarkedet.

Krav om arealeffektivitet som blant annet reduserer behovet for offentlige investeringer til blant annet infrastruktur, og påfølgende årlige driftsutgifter, samt redusert transportomfang og derigjennom redusert klimagassutslipp fra transportsektoren, tilsier at det bør legges til grunn en vesentlig høyere tetthet for fremtidig boligbygging i kommunen. Et kompakt utbyggingsmønster vil kunne bidra til å øke passasjergrunnlaget og konkurransekraften til kollektivtransporten, og legge til rette for høyere gang- og sykkelandeler.

Basert på erfaringsdata fra sammenlignbare byer og tettsteder i Norge kan følgende tetthetsgrader legges til grunn for fremtidig boligbygging i Harstad:

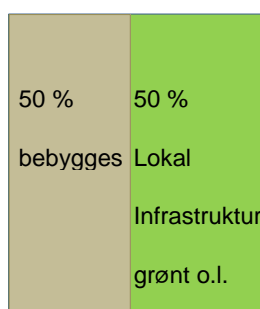
Tetthetsnivå	Bebyggelig areal	Bolig pr daa	Bosatte pr daa	Etasjer	Boligstørrelse ¹
Høy tetthet	50 %	11	24	4,5	100 m ²
Middels tetthet	50 %	6	12	2,5	110 m ²
Lav tetthet	40 %	3	6	2	120 m ²

¹Gjennomsnitt boligstørrelse (BTA)

Bebyggelig areal angir hvor stor del av tomtearealet som kan bebygges (bygningens fotavtrykk). Resterende andel benyttes til grøntareal, interne vegger, parkering og lignende. I sentrum bør det legges til rette for parkering i under bakken, eller i felles parkeringsanlegg i nærområdet. Felles parkeringsanlegg i nærområdet bør også være førende for de to andre tetthetsnivåene.

I tillegg må det legges på et generelt arealpåslag for å dekke blant annet overordnet infrastruktur, felles grøntområder (park, lekeareal og lignende), sosial infrastruktur (skole, barnehage med mer), samt eventuelle bygg som må rives i forbindelse med transformasjon og fortetting. Erfaringsmessig vil dette påslaget være like stort som tomtearealet, slik at det samlede arealbehovet blir dobbelt så høyt.

Diagram som viser prinsipp for arealutnyttelse ved fortetting med høyeste tetthet:



Ved utbygging i sentrum bør det legges til rette for næring eller andre publikumsrettede aktiviteter i første etasje, eventuelt bygges slik at dette kan etableres på sikt, for å legge til rette for urbanitet på gateplan.

Avstand fra sentrum brukes som grunnlag for å bestemme hvilken som bør legges til grunn for et nytt utbyggingsområde/fortettingsområde/transformasjonsområde.

Arealbehov dersom 1 600 boliger for 3 400 bosatte bebygges med enten lav, middels eller høy tetthet:

Tetthetsnivå	Bolig/daa	Tomteareal	Arealpåslag	Samlet arealbehov
Høy tetthet	11	178 daa	178 daa	284 daa
Middels tetthet	6	267 daa	267 daa	533 daa
Lav tetthet	3	533 daa	533 daa	1067 daa

Det kan således anslås at det reelle arealbehovet for forventet boligbehov i Harstad kommune frem mot 2035 ligger mellom 300 og 1 100 dekar.

For å øke boligtypemangfoldet i kommunene anbefales det av hovedtyngden av ny boligbebyggelse kommer som rekkehus og leiligheter, og at andelen nye eneboliger holdes lavt. Forslagsvis kan følgende fordeling legges til grunn:

- Leiligheter: 40 %
- Rekkehus: 50 %
- Enebolig: 10 %

For perioden 2015-2035 gir dette:

- 640 leiligheter
- 800 rekkehus, tomannsbolig og andre kjedede boenheter
- 160 eneboliger

Dersom det bebygges med denne fordelingen vil Harstad kunne ha følgende boligtypefordeling i 2035:

- 59 % enebolig
- 26 % rekkehus, tomannsbolig og andre kjedede boenheter
- 15 % leiligheter/blokk

Dette vil gi et samlet arealbehov på i underkant av 500 dekar over en 20 års byggeperiode (nøyaktig 487 dekar).

4 UTBYGGINGS- OG FORTETTINGSPOTENSIALER I EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDER

For å finne utbyggings- og fortettpotensialer i eksisterende boligområder, skiller vi mellom potensialer i lavt- eller ikke utnyttede områder og potensialer i mulige transformasjonsområder i sentrum. Dette skillet er gjort fordi metoden som er benyttet for å identifisere områder som faller inn i de to temaområdene er sammenliknbare, men ikke identiske.

4.1 Potensialer i lavt utnyttede boligområder

For å finne områder som i dag er avsatt til boligformål, men som er lavt- eller ikke utnyttet, er det gjennomført en kartlegging av bebyggelsestettheten innenfor boligformålsområdene i gjeldende kommuneplan. Figur 4-1 viser utsnitt av gjeldende kommuneplan for Harstad tettstedsområde. Påfølgende kart (Figur 4-2) viser dagens utnyttelsesgrad innenfor arealer avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, etter prosentandel av hvor mye av arealet som er bebyggt. Fra ethvert punkt i figuren er det målt hvor stort bygningsareal (fotavtrykk) som finnes innenfor 150 meter fra punktet. Figuren uttrykker dette arealet i prosent av totalarealet innenfor 150 meter radius. Områder som har lavere tetthet enn 10%, er ansett som lavt utnyttet. I Figur 4-3 er disse områdene markert tydelig.

Det kan være ulike årsaker til at et område fremkommer med lav utnyttelsesgrad. Det kan for eksempel være at deler av disse arealene brukes til ulike allmennyttige formål (park, idrett, rekreasjon, osv.) som ikke fremkommer når en kun ser på bygningenes fotavtrykk. En del av disse arealene er også allerede utbyggt, men med lav tetthet. Det finnes ingen fasit på når et område er ferdig utbyggt, men figuren gir en indikasjon på hvilke områder som kan være aktuelle for boligbygging. I denne analysen har vi brukt kartet som et utgangspunkt for videre detaljvurderinger for å identifisere potensialer i gjeldende kommuneplan.

Totalt er det i overkant av 7 000 dekar med slike lavt utnyttede arealer avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. I kapittel 3.2 er arealbehovet til bolig beregnet til å ligge mellom 300 og 1000 dekar fram mot 2035. Selv om de 7000 dekar med lavt utnyttede arealer er basert på en grov og unyansert kartlegging, er det rimelig å anta at det er et betydelig overskudd av areal til boligformål i gjeldende kommuneplan.

Harstad sentrum er det sentrale målpunktet i kommunen, med høy konsentrasjon av arbeidsplasser og bosatte (se Figur 2-18 og Figur 2-19). For blant annet å legge til rette for mindre transportarbeid og styrke sentrum anbefales det at sentrumsnære områder tas i bruk før andre, mindre sentrale områder, og at disse bebygges med høy tetthet og høy kvalitet (både med hensyn til bygningene og tilgrensede uteområder).

Ser vi på hvordan de lavt utnyttede boligområdene fordeler seg etter avstand til sentrum, finner vi at hovedandelen ligger mer enn 5 km fra sentrum målt langs veinettet. Arealene som ligger mindre enn 5 km fra sentrum er likevel betydelige, og vil kunne romme et stort antall boliger. For å se nærmere på egnetheten til de ulike områdene er det nødvendig med en mer detaljert tilnærming. Gitt det betydelige overskuddet av arealer til boligformål, vil den

den detaljerte gjennomgangen av potensialområder fokusere på områder som ligger under 5 km fra Harstad sentrum.

Tabell 4-1 Lavt utnyttede boligområder etter avstand til sentrum

Avstand til sentrum	Dekar	Prosent
Inntil 2 km	413	6 %
2-5 km	2 301	33 %
Over 5 km	4 347	62 %
Totalsum	7 060	100 %

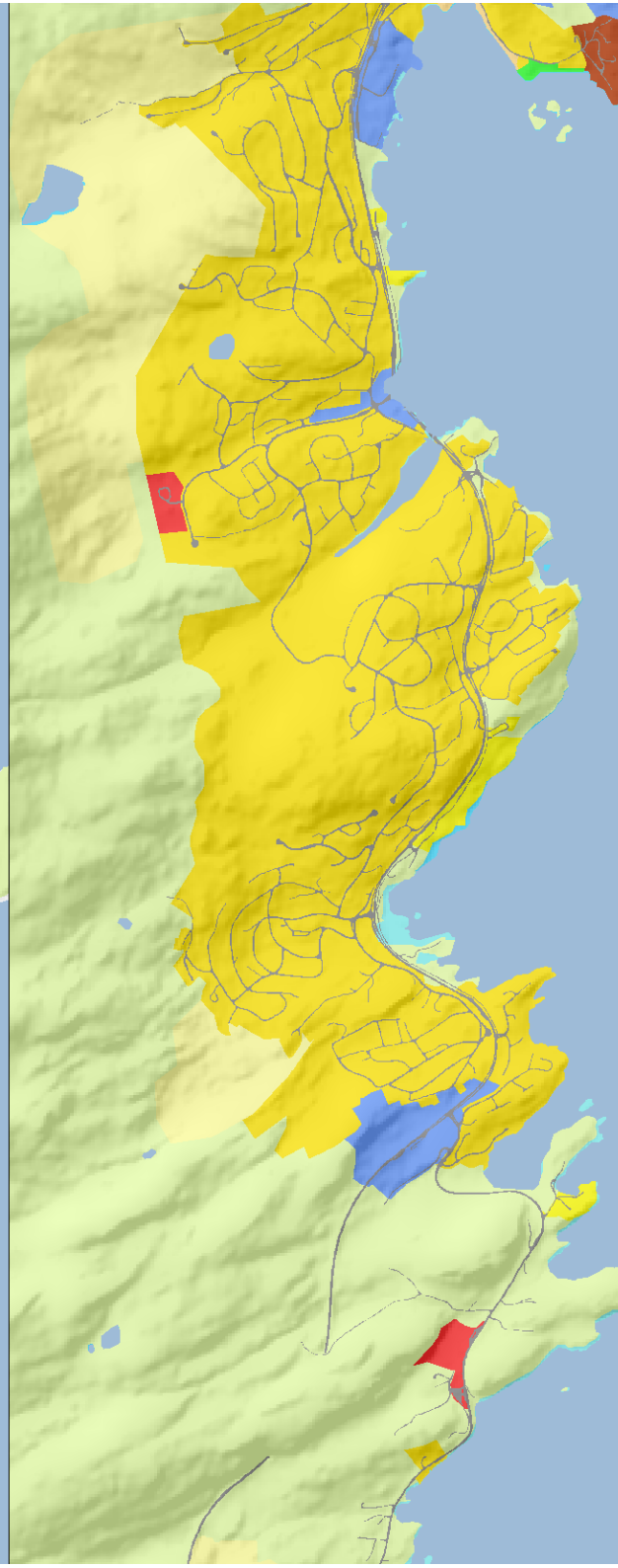
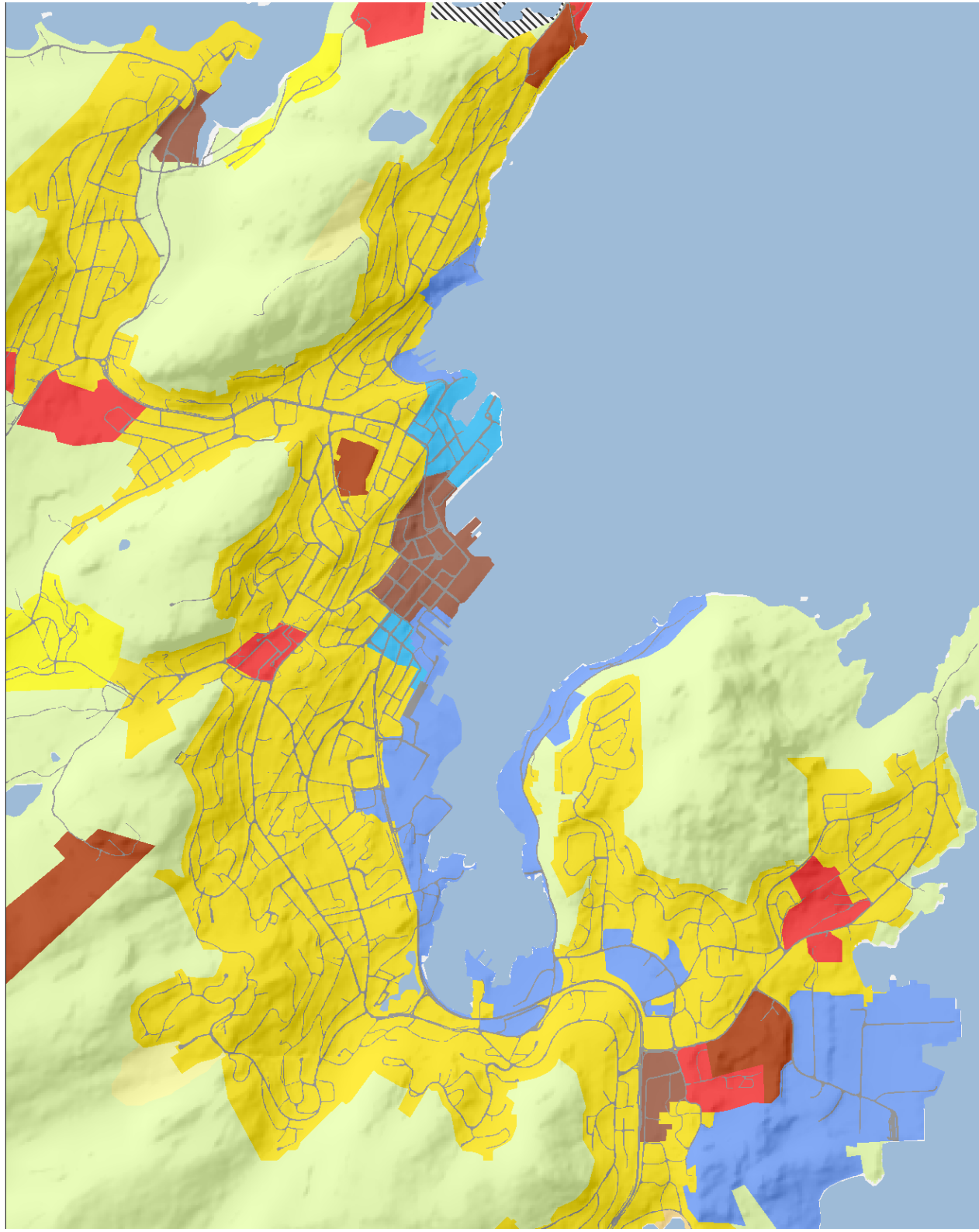
Kart, neste fire sider:

Figur 4-1 Kommuneplan, planareal

Figur 4-2 Områder m/boligformål, etter utnytting

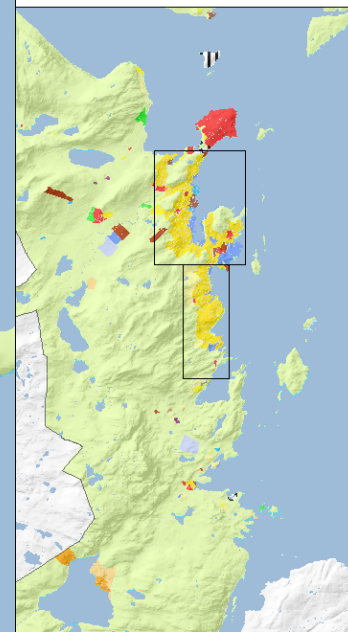
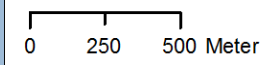
Figur 4-3 Lavt utnyttede områder m/boligformål

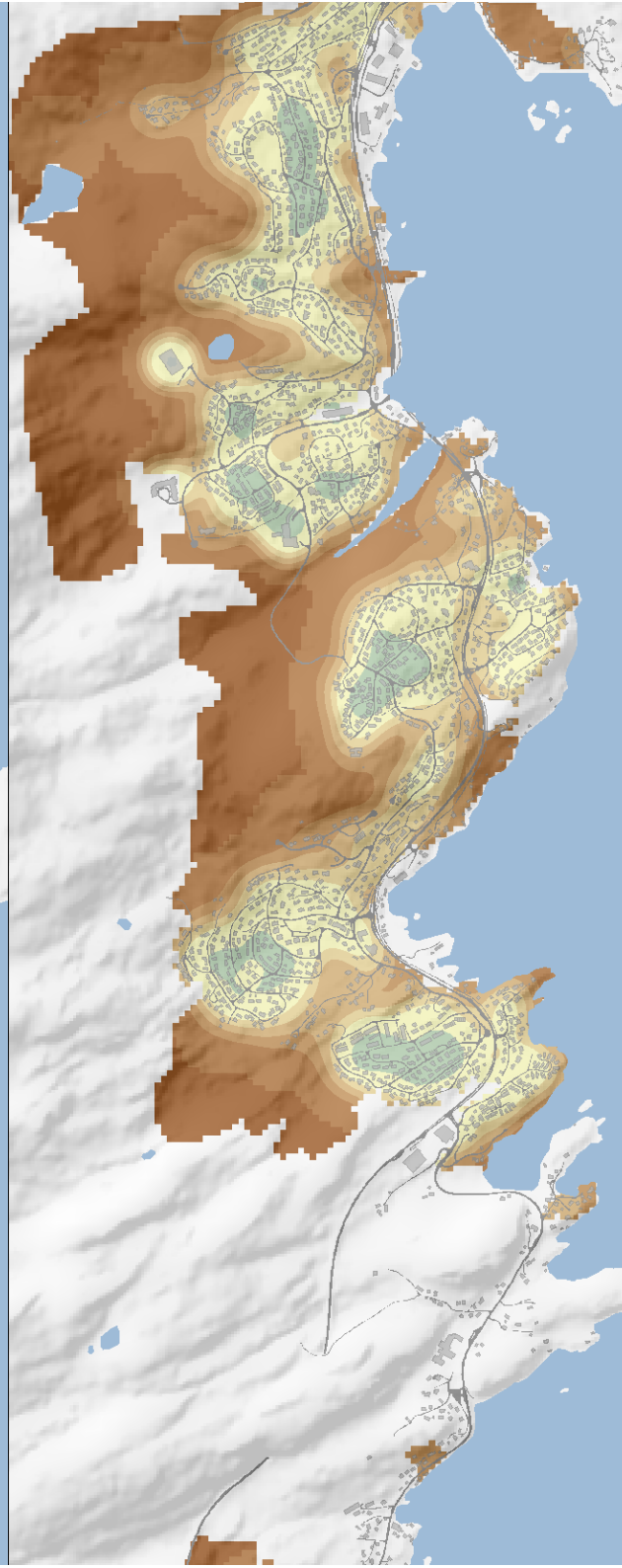
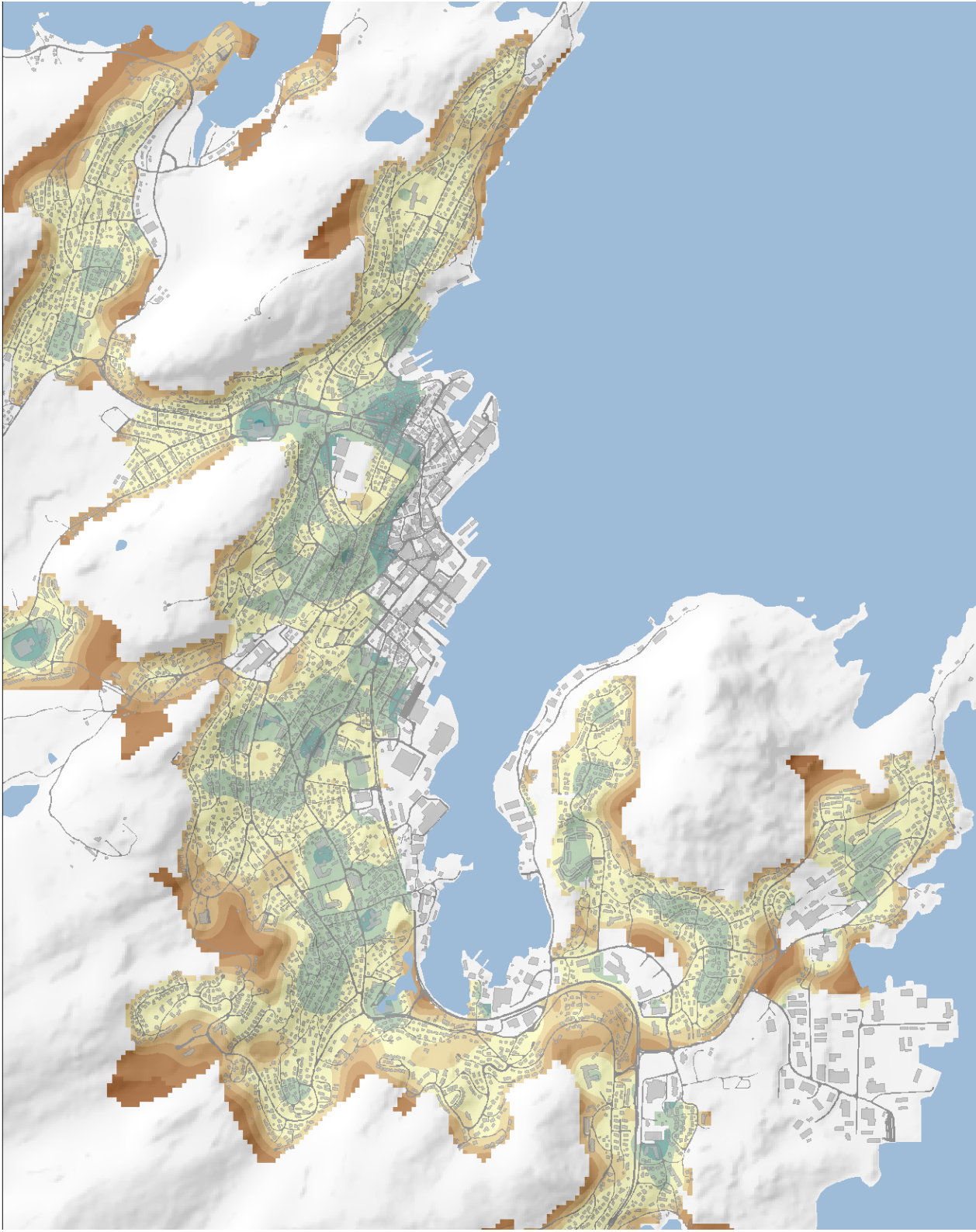
Figur 4-4 Avstandsoner fra Harstad sentrum



Kommuneplan Planareal

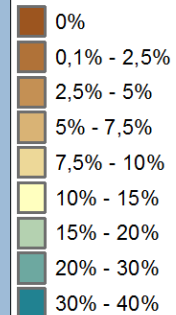
- ▨ Område båndlagt, NML
- LNF
- Grav- og urnelund (N)
- Bygg, allm.nyttig (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Fritidsbebyggelse (F)
- Industri (N)
- Erverv (N)
- Senterområde (N)
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Tettbebyggelse (N)



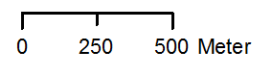


Omr. m/boligformål

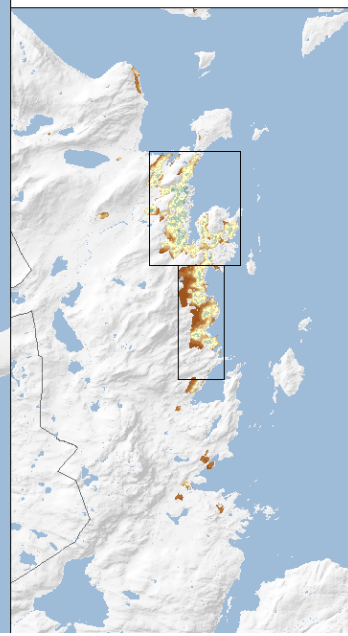
Utnyttingsgrad

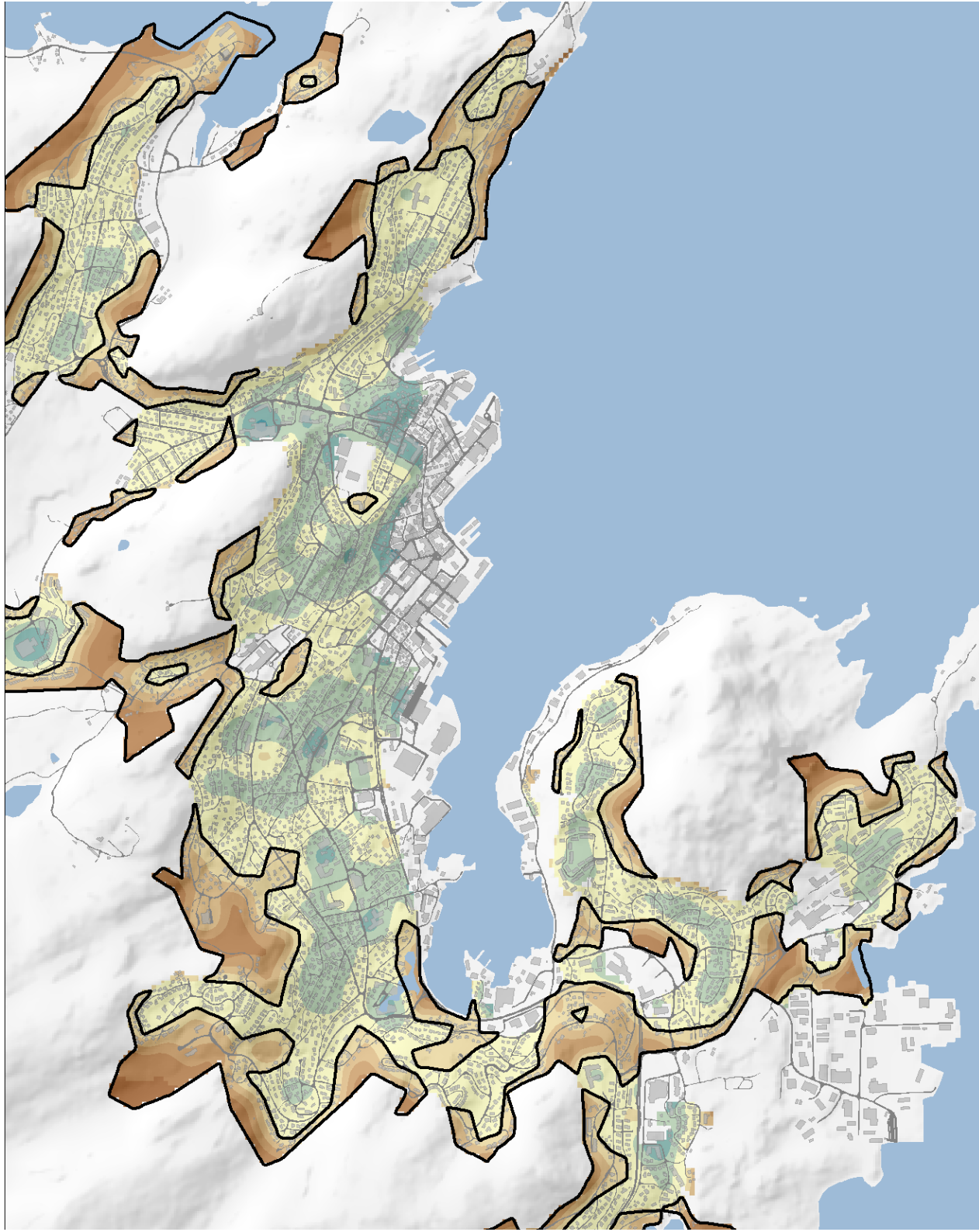


Områder avsatt til boligformål (boligområder, tettbebyggelse, nåværende og framtidig) i kommuneplanen. Etter prosentandel av arealet som er bebygget.



asplan viak






Omr. m/boligformål

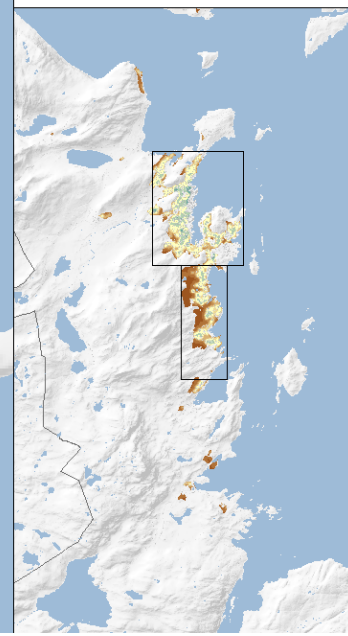
Utnyttingsgrad

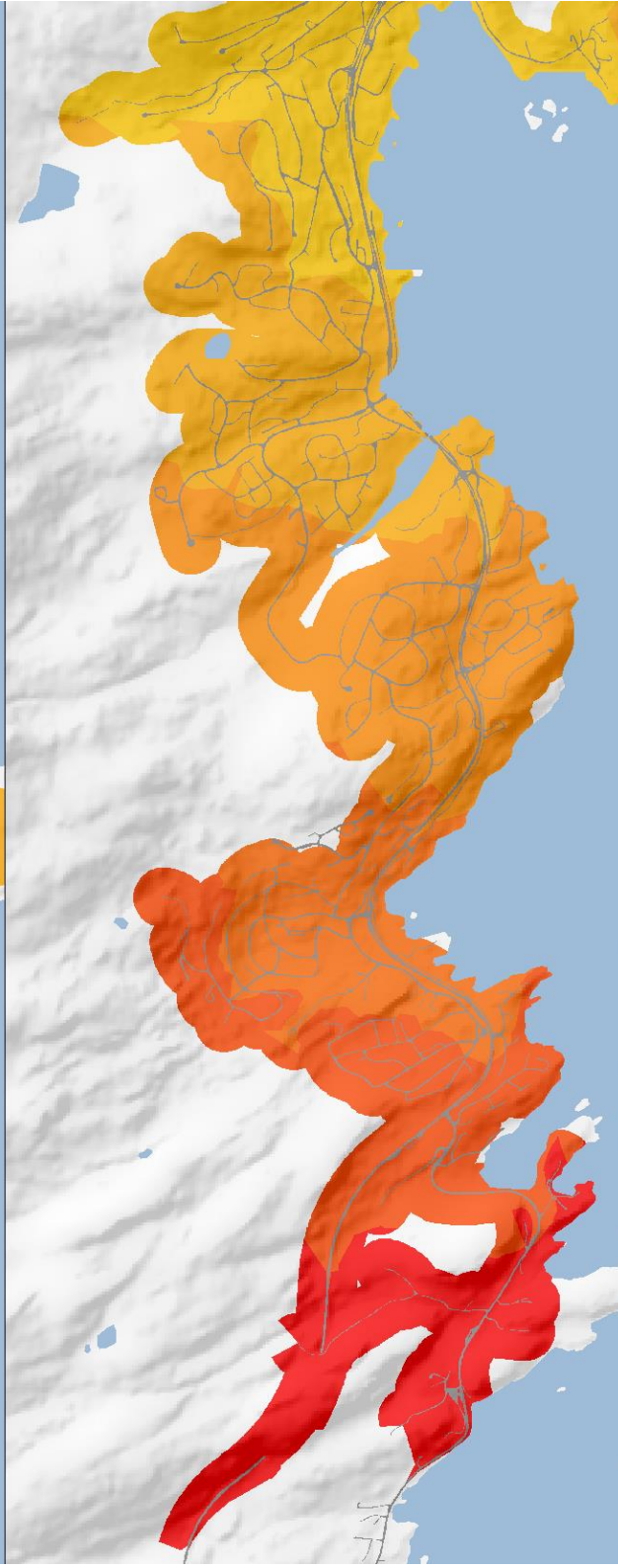
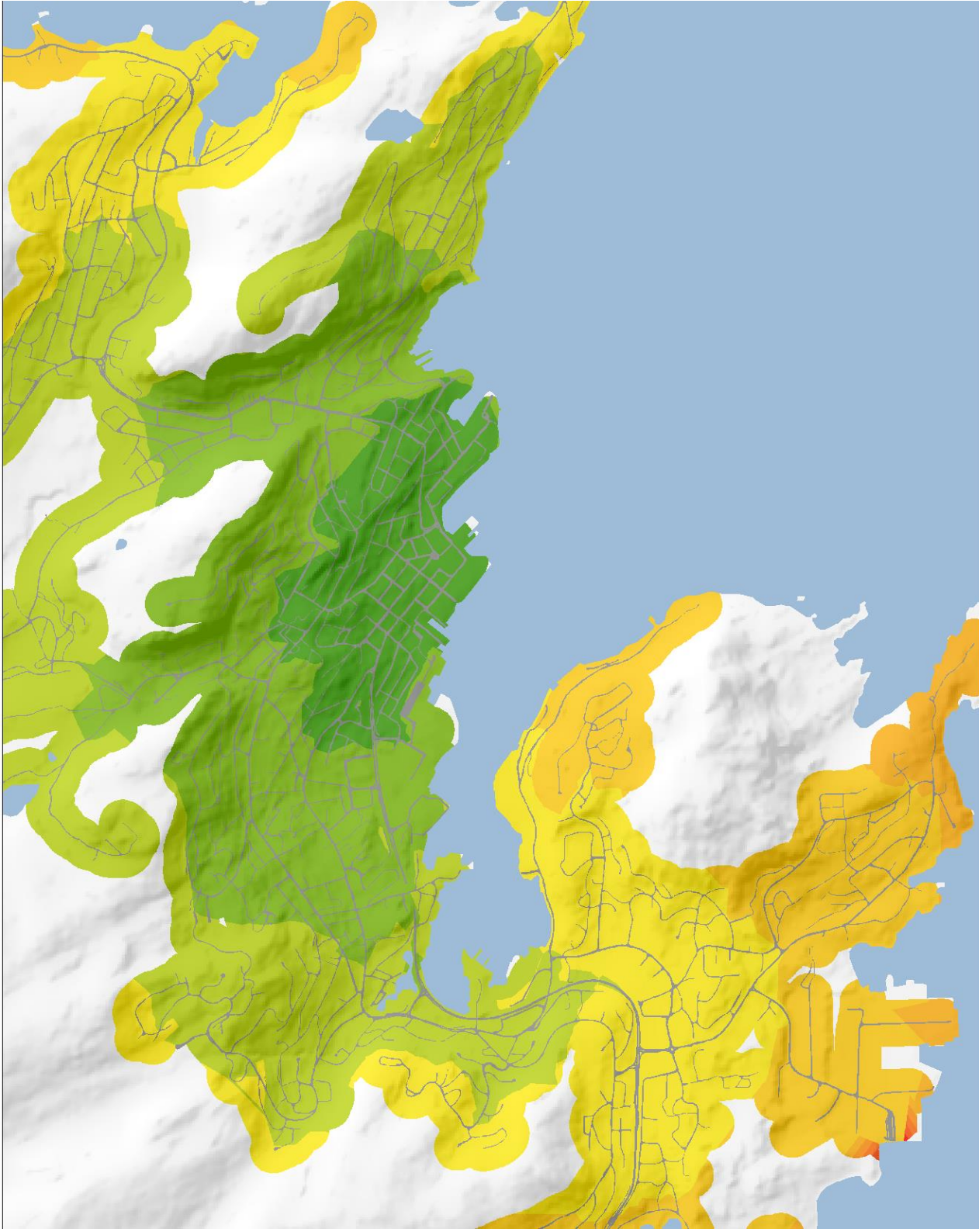
- 0%
- 0,1% - 2,5%
- 2,5% - 5%
- 5% - 7,5%
- 7,5% - 10%
- 10% - 15%
- 15% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%

 Lavt utnyttede boligomr.

0 250 500 Meter

 asplan viak

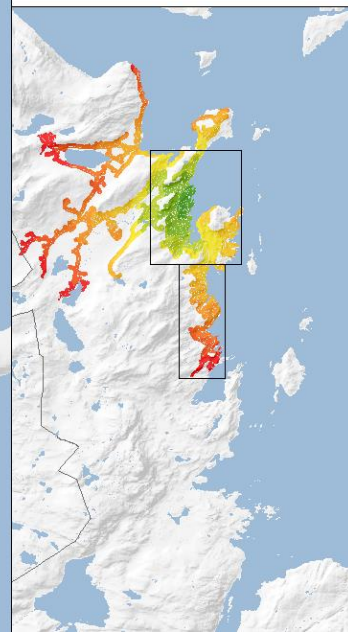




**Avstandsoner
fra sentrum (Torvet)**

- 0-1 km
- 1-2 km
- 2-3 km
- 3-4 km
- 4-5 km
- 5-6 km
- 6-7 km
- 7-8 km
- 8-9 km
- 9-10 km

0 250 500 Meter



4.2 Detaljert gjennomgang av potensielle utbyggingsområder

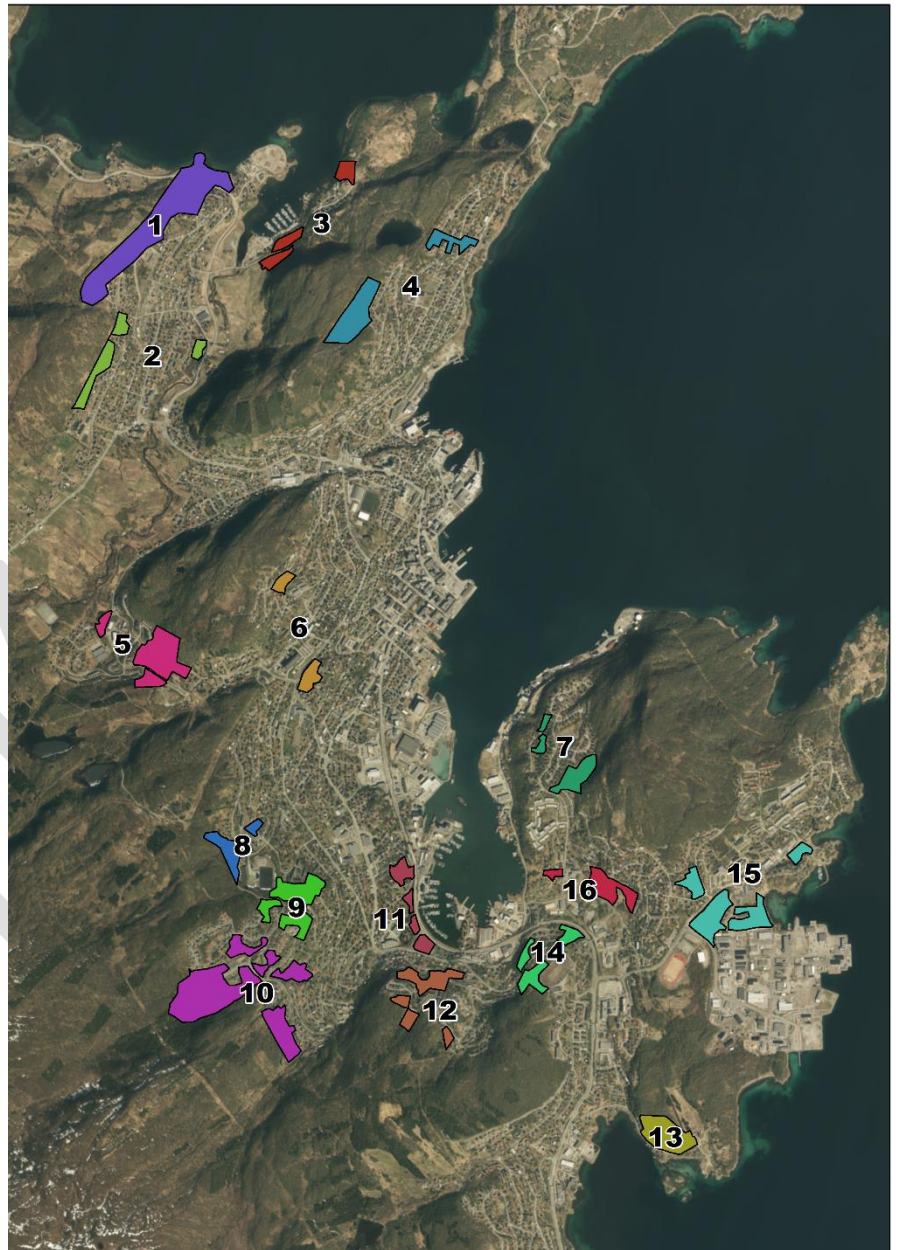
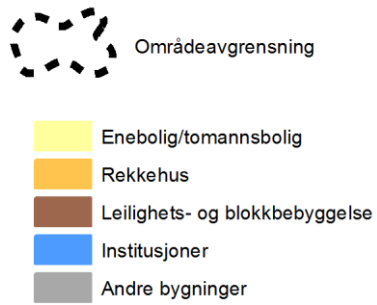
Kartleggingen av utnyttingsgrad innenfor områder avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (Figur 4-2, Figur 4-3) peker ut områder som bør sees på i en mer detaljert vurdering med hensyn til potensiale for boligbygging. Gitt et relativt høyt samlet arealpotensial i den innledende kartleggingen, er det vurdert som mest aktuelt å fokusere på sentrumsnære områder. Alle arealene som er vurdert ligger innen 5 km fra sentrum. Totalt sett har boligarealene i Harstad lav utnyttelsesgrad, og det ligger et visst potensial i form av eplehagefortetting, men slik fortetting monner ikke i den store sammenheng. I denne analysen har intensjonen vært å finne større, sammenhengende arealer som kan bygges ut med flere boliger, og ikke mindre tomter egnet for enkeltboliger.

Avgrensingen og vurdering av områdene er gjort på basis av flyfoto, og med bakgrunn i følgende kriterier:

- Avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan
- Ligger i områder med lav utnyttelsesgrad
- Innenfor 5 km fra sentrum
- Enkeltarealer større enn 3 dekar

Det er i utgangspunktet ikke tatt høyde for lokale forhold knyttet til andre relevante forhold som blant annet terreng og støy i vurderingene, men dette er kort omtalt i områder der dette er antatt å være relevant.

På de neste sidene er de potensielle utbyggingsområdene gruppert etter beliggenhet og det er beregnet et boligpotensial. Beregningen følger metoden som er skissert i kapittel 2.4. Illustrasjonene har ulike målestokk. For samtlige detaljillustrasjoner gjelder tegnforklaringen nedenfor.



Figur 4-6 Områder for detaljert gjennomgang av boligpotensial

Område 1

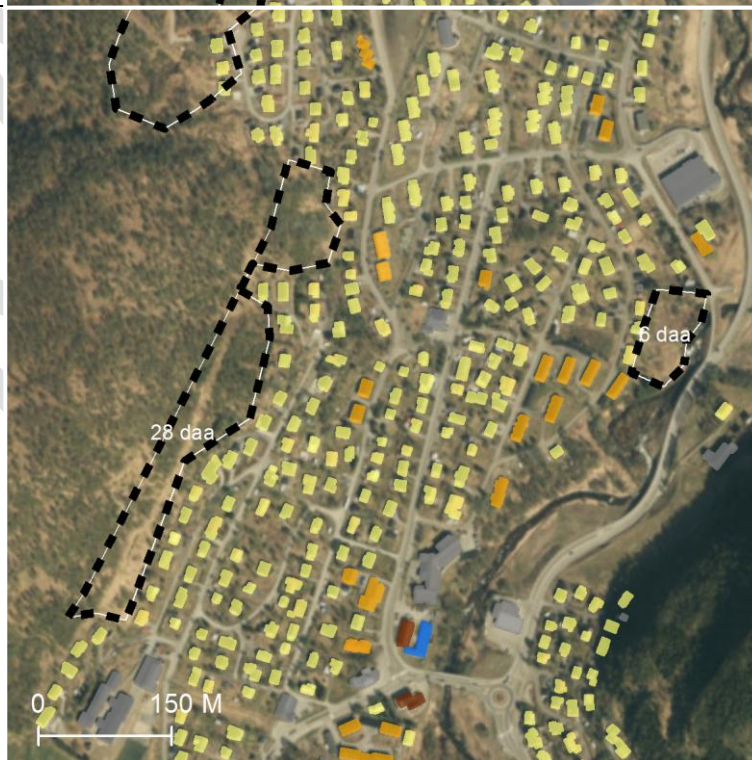
Total størrelse 140 dekar
Avstand til sentrum: 3-4 km
Boligpotensial: Mellom 211 og 772 basert på hhv lav og høy utnytting.

Stort areal i tilknytning til eksisterende småhusområde. Ligger i middels lang avstand fra sentrum, bør området utvikles med stor andel rekkehus, men kan også ha innslag av leiligheter og eneboliger. Anbefalt middels utnytting kan gi rundt 420 boliger.

**Område 2**

Total størrelse 34 dekar
Avstand til sentrum 3-4 km
Boligpotensial: Mellom 50 og 185 basert på hhv lav og høy utnytting.

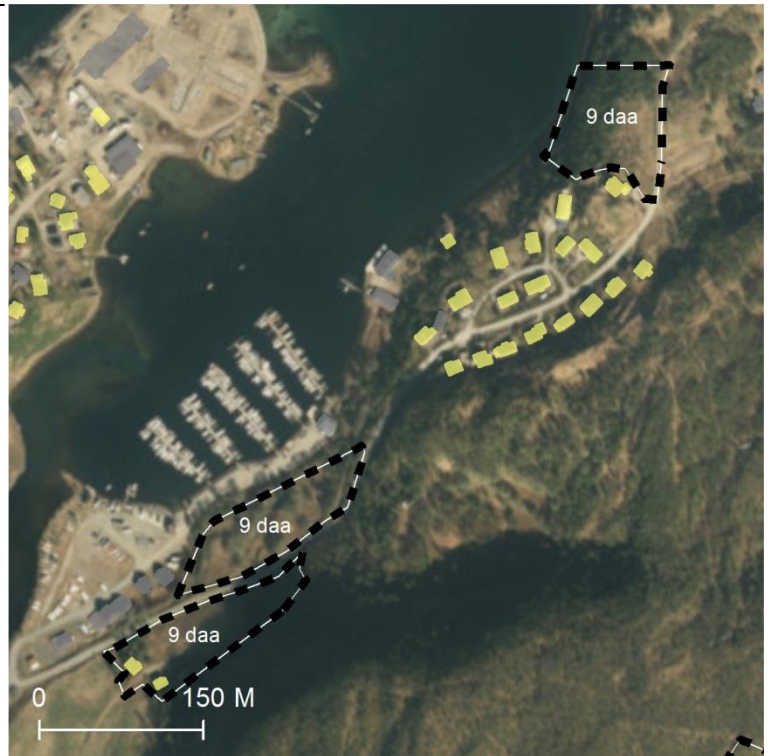
Flere mindre arealer som må vurderes nærmere for egnethet. Middels lang avstand til sentrum. Gitt egnethet bør området kunne utvikles med rekkehus. Anbefalt middels utnytting kan gi rundt 100 boliger.



Område 3

Total størrelse 27 dekar
Avstand til sentrum 3-4 km
Boligpotensial: Mellom 40 og 148 basert på
hvh lav og høy utnyttning.

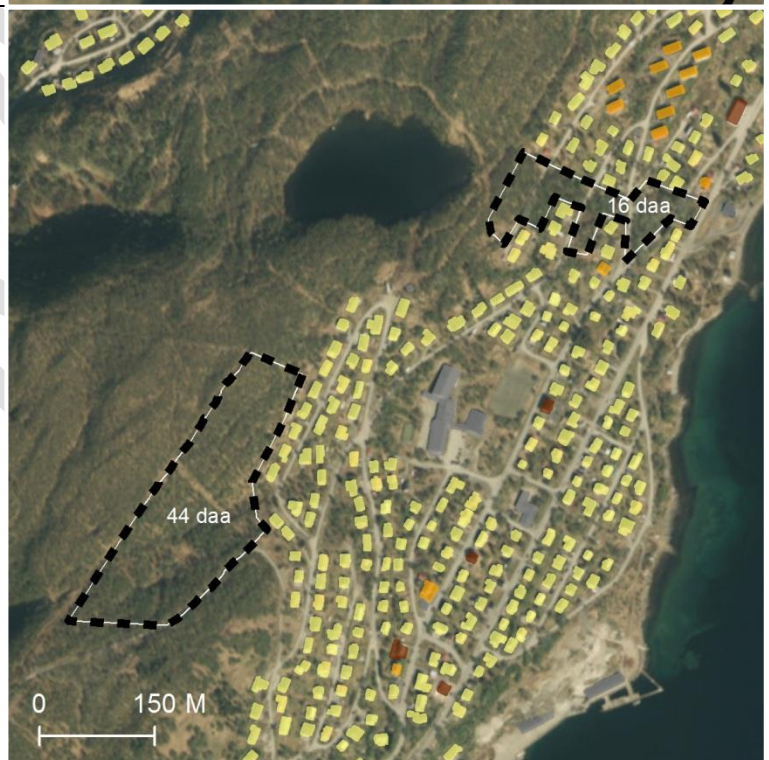
Gitt middels lang avstand fra sentrum, bør området utvikles hovedsakelig med rekkehus, men kan også ha innslag av leiligheter og eneboliger. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 80 boliger.

**Område 4**

Total størrelse 60 dekar
Avstand til sentrum: 2-3 km
Boligpotensial: Mellom 90 og 330 basert på
hvh lav og høy utnyttning.

Består av to ulike områder i relativ kort avstand til sentrum. Det største arealet (44 daa) bør kunne utvikles med leiligheter og rekkehus. Det mindre arealet bør vurderes for utbygging til rekkehus. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 180 boliger.

Området sørøst for det største arealet bør kunne vurderes for boligformål på lang sikt, dersom terrengforholdene tillater det.



Område 5

Total størrelse 63 dekar
Avstand til sentrum: 2-3 km
Boligpotensial: Mellom 94 og 344 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Relativt stort og sentrumsnært areal som bør kunne utvikles med rekkehus og innslag av leiligheter. En utbygging vil kunne knytte to boligområder sammen og skape et sammenhengende boligområde mot sentrum.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 190 boliger

**Område 6**

Total størrelse 21 dekar
Avstand til sentrum: 500-1500 m
Boligpotensial: Mellom 30 og 110 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Sentrumsnære arealer som bør kunne utvikles med leiligheter dersom terrenget tillater det. Også i umiddelbar nærhet til sykehuset, som har stort antall arbeidsplasser, noe som også taler for høy utnyttning. Anbefalt høy utnyttning kan gi rundt 110 boliger.

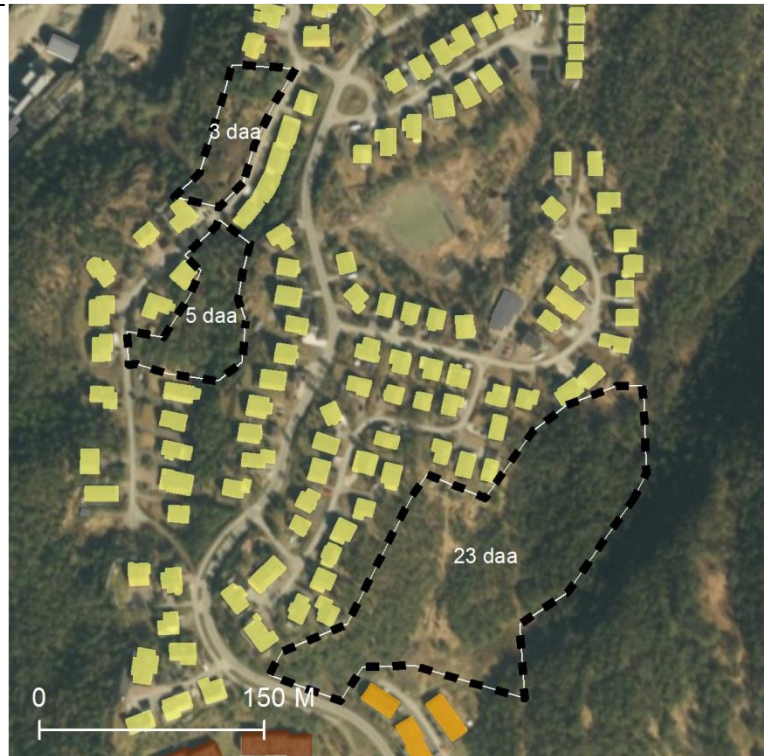


Område 7

Total størrelse 31 dekar
Avstand til sentrum: 3,5-4,5 km
Boligpotensial: Mellom 50 og 150 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Et stort og to mindre arealer i middels lang avstand fra sentrum. Bør kunne utvikles med rekkehus og innslag av og eneboliger.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 90 boliger.

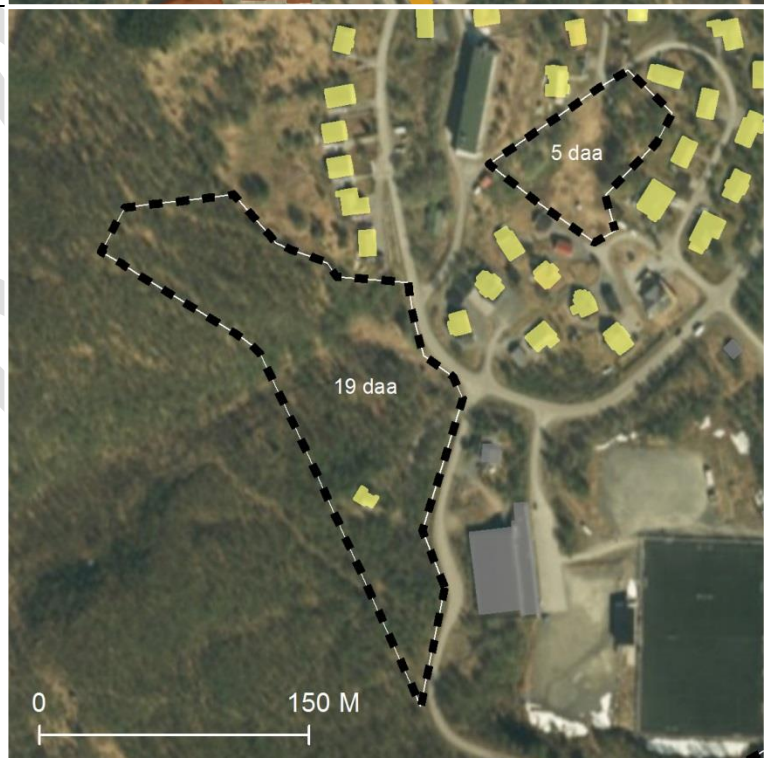
**Område 8**

Total størrelse 24 dekar
Avstand til sentrum: 1,5-2 km
Boligpotensial: Mellom 32 og 132 basert på hhv lav og høy utnyttning.

To relativt sentrumsnære areal som bør kunne utvikles med leiligheter og rekkehus.

Bør sees i sammenheng med områdene 9 og 10.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 70 boliger.



Område 9

Total størrelse 56 dekar
Avstand til sentrum: 2-3 km
Boligpotensial: Mellom 84 og 308 basert på hhv lav og høy utnyttning.

To relativt sentrumsnære areal som bør kunne utvikles med leiligheter og rekkehus.

Bør sees i sammenheng med områdene 8 og 10.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 170 boliger.

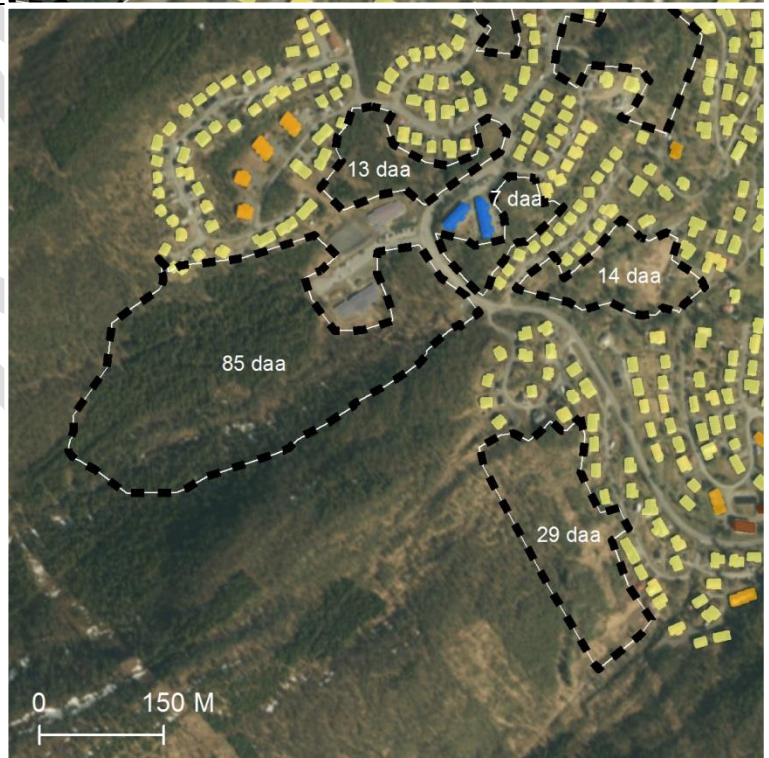
**Område 10**

Total størrelse 148 dekar
Avstand til sentrum: 2,5-3,5 km
Boligpotensial: Mellom 221 og 813 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Fire ulike areal med relativt sentrumsnær beliggenhet. Betydelig samlet potensial. Områdene som bør kunne utvikles med rekkehus, eventuelt med innslag av leiligheter.

Bør sees i sammenheng med områdene 8 og 9.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 440 boliger.

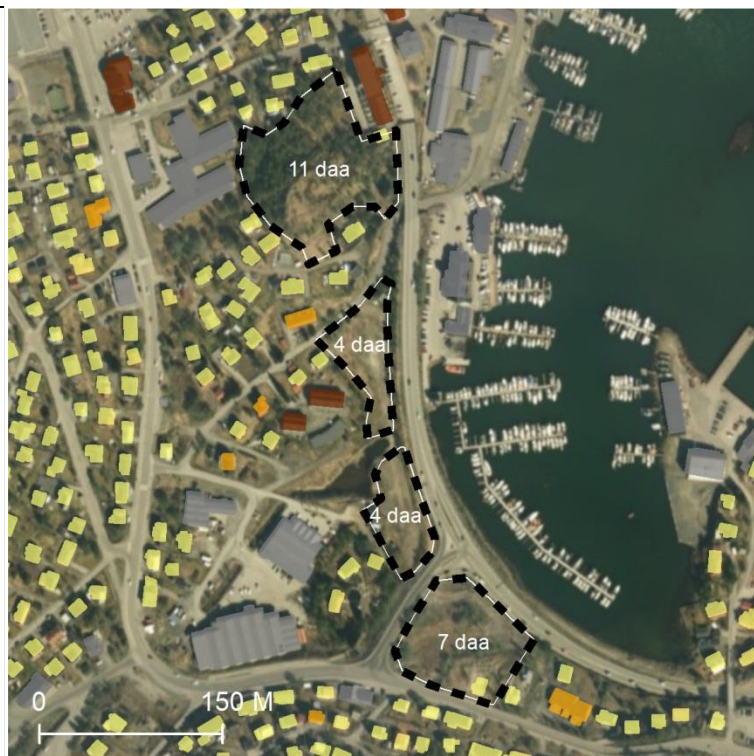


Område 11

Total størrelse 26 dekar
Avstand til sentrum 2-3 km
Boligpotensial: Mellom 30 og 130 basert på hhv lav og høy utnyttning.

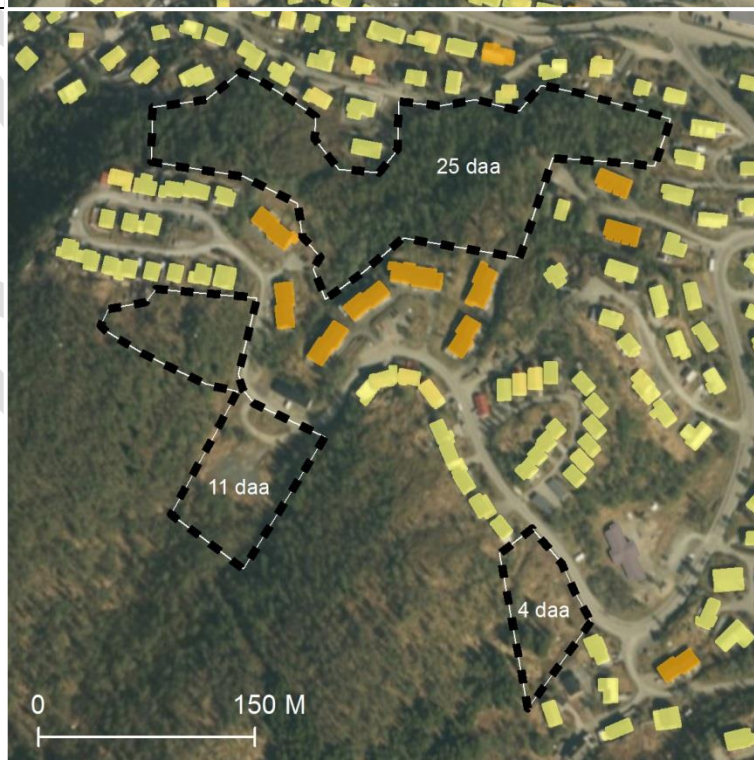
Fire mindre, men relativt sentrumsnære areal. Ligger i umiddelbar nærhet til hovedvei og havneområder, og utvikling vil være avhengig av blant annet støy- og terrengforhold. Bør kunne utvikles med leiligheter og rekkehus.

Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 80 boliger.

**Område 12**

Total størrelse 40 dekar
Avstand til sentrum: 3-4 km
Boligpotensial: Mellom 60 og 120 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Tre arealer i middels lang avstand fra sentrum. Antatt krevende terreng i deler av området. Bør kunne utvikles med stor andel rekkehus, men kan også ha innslag av leiligheter og eneboliger. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 120 boliger



Område 13

Total størrelse 40 dekar
Avstand til sentrum 4-5 km
Boligpotensial: Mellom 61 og 122 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Frittliggende areal i til dels lang avstand til sentrum.

Gitt den relativt store avstanden til sentrum og isolert beliggenhet sammenliknet med de andre vurderte arealene, bør ikke dette arealet prioriteres utbygd i første omgang.

**Område 14**

Total størrelse 29 dekar
Avstand til sentrum 2-3 km
Boligpotensial: Mellom 40 og 160 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Tre arealer i middels lang avstand fra sentrum. Antatt krevende terreng i deler av området, og mulig problematikk knyttet til nærhet til hovedvei. Gitt at forholdene tillater det, bør området kunne utvikles med stor andel rekkehus, men kan også ha innslag av leiligheter og eneboliger. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 90 boliger.



Område 15

Total størrelse 74 dekar
Avstand til sentrum 4-5 km
Boligpotensial: Mellom 111 og 407 basert på hhv lav og høy utnyttning.

Fire arealer i til dels lang avstand fra sentrum, grenser mot bolig, industri og offentlig bebyggelse. Stort samlet areal. Bør kunne utvikles med stor andel rekkehus, men kan også ha innslag av leiligheter og eneboliger. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 220 boliger.

**Område 16**

Total størrelse 32 dekar
Avstand til sentrum 3-4 km
Boligpotensial: Mellom 48 og 177 basert på hhv lav og høy utnyttning.

To arealer i middels lang avstand fra sentrum. Bør kunne utvikles med rekkehus med innslag av leiligheter. Anbefalt middels utnyttning kan gi rundt 100 boliger.

En utvikling bør sees i sammenheng med omkringliggende ikke-utnyttede arealer som i dag er satt av til industriformål og disse bør vurderes omgjort til boligformål.



4.3 Transformasjon i sentrum

Basert på kartene vist i Figur 2-15 til Figur 2-17 er det gjort en overordnet vurdering av potensielle transformasjonsområder i Harstad sentrum, se Figur 4-7. Analysen er supplert med erfaring fra en befaring 02.02.2014, flyfoto og *Google streetview*.

Det er tatt utgangspunkt i områder med svært lav tetthet, og sett på mulighetene for å etablere sammenhengende bygningsmiljøer.

Det anbefales at transformasjonsområdene bebygges med leilighetsbygg, med minst 10-12 boenheter pr dekar. Det bør stilles høye krav til både bygg og uteområder. For de mest sentrale områdene anbefales det at første etasje tilrettelegges for publikumsrettede virksomheter, som handel, privat/offentlig service, eventuelt kontor. Eventuelt bør det bygges slik at første etasje kan gjøres om til publikumsrettede virksomheter på sikt.

Dersom det legges til grunn minst 10-12 boliger pr dekar vil transformasjonsområdene vist i Figur 4-7 kunne gi plass til minst 650-750 boenheter. Det antas at det estimerte utbyggingspotensialet i sentrum vil dekke leilighetsbehovet i Harstad for de neste 20-30 år.

Det er også sett på et notat fra Idékonkurranse om boligstruktur i Harstad sentrum, utarbeidet av Helt Grønn AS. Vurderingene i dette notatet samsvar i stor grad med våre estimater for boligpotensialet i Harstad sentrum.

Vi slutter oss til Helt Grønn sin anbefaling om å lage en helhetlig plan for byboliger, næring og handel i Harstad sentrum. I den forbindelse vil det også være andre områder i sentrum som bør vurderes transformert til en mer effektiv arealbruk, med hovedvekt på arbeidsplassintensive næringer og handel, blant annet området rundt Harstad byterminal.



Figur 4-7. Potensielle transformasjonsområder i Harstad sentrum, med utgangspunkt i områder i gangavstand til Harstad byterminal.

5 BEHOV FOR NYE BOLIGOMRÅDER

Beregningen av behov for arealer til boligformål viser at det er behov for rundt 500 dekar fram mot 2035 (kapittel 3.2). En grov beregning viser at det finnes rundt 7 000 dekar lavt eller ikke utnyttede arealer i hele kommunen, avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (kapittel 4.1). En mer detaljert gjennomgang viser at det finnes rundt 850 dekar med potensiale for boligbygging innenfor 5 km fra sentrum (kapittel 4.2). I tillegg finnes det betydelige arealer i sentrum som i dag er i bruk, men som med fordel kan transformeres til boligbygging eller fortettes (kapittel 4.3).

I sum er det derfor lite som tyder på et behov for å sette av nye arealer, utfordringen ligger først og fremst i å finne en god prioritering av de arealene som i dag er avsatt til boligformål.

Enkelte av områdene som er detaljvurdert i kapittel 4.2 grenser mot arealer som er avsatt til andre formål, men som kan vurderes omgjort til boligformål for å sikre en mer helhetlig utvikling. Det samme kan vurderes for flere av transformasjons og fortettingsområdene i sentrum. Det samtidig viktig at kommunen opprettholder og fortsetter å legge til rette for en høy andel av arbeidsplasser i sentrum. I disse tilfellene er det altså ikke hensynet til arealbehov som er utløsende, men hensynet til en helhetlig god byutvikling.

6 SAMMENSTILLING OG ANBEFALING

SSB MMMM-prognose for Harstad gir en forventet en befolkningsvekst i kommunen på drøyt 3 400 personer frem mot 2035. Veksten er i stor grad styrt av tilflytting til kommunen. Basert på prognose for befolkningsvekst er det estimert et boligbehov på 1 600 – 1 700 boliger frem mot 2035, som gjør at det i snitt må bygges rundt 80 boliger i året.

For Harstad tettsted sett under ett ligger dagens boligtetthet på drøyt 1 bolig pr dekar. De tetteste befolkede områdene i Harstad finnes i sentrum, dette gjelder både bolig- og arbeidsplass tettheten. I områder med boligbebyggelse i sentrum ligger dagens boligtetthet på drøyt 3 boliger pr dekar.

Boligtypesammensetningen i Harstad, sammen med forventet befolkningsutvikling tilsier at det vil være behov for flere leiligheter og rekkehus i tiden fremover. Dette vil også kunne frigi større boliger (eneboliger og rekkehus) for barnefamilier, og slik sett legge til rette for en sirkulasjon i boligmarkedet. Det er også nødvendig å redusere arealforbruket pr. boenhet, for blant annet å møte fremtidens utfordringer med hensyn til offentlige investeringer, transportomfang og klimagassutslipp, samt muligheten for å legge til rette for et konkurransedyktig kollektivtilbud. Det anbefales at fremtidige byggeområder tilrettelegges for 10-12 boliger pr dekar for leilighetsbebyggelse, minst 6 boliger pr dekar for rekkehus, og minst 3 boliger pr dekar for småhusbebyggelse.

Det anbefales følgende fordeling for fremtidig boligbygging i Harstad:

- 40 % leiligheter (640 boenheter)
- 50 % rekkehus (800 boenheter)
- 10 % småhusbebyggelse/enebolig (160 boenheter)

Dette vil gi et arealbehov på i størrelsesorden 500 dekar for de neste 20 år.

Det er funnet rundt 850 dekar potensielt utbyggingsareal i sentrumsnære arealer avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, som vil kunne gi plass til rundt 2 500 boenheter.

Gjennom en overordnet vurdering er det funnet i overkant av 120 dekar potensielt transformasjonsareal innenfor 1 km fra Harstad byterminal, som vil kunne gi plass til i størrelsesorden 650-750 leiligheter. Det anbefales at disse områdene bebygges med høy kvalitet, både med hensyn til bygningsmasse og uteområder. På de meste sentrale områdene anbefales det at første etasje legges til rette for ulike publikumsrettede virksomheter som handel, service, private/offentlig tjenesteyting og eventuelt kontor. Etter våre vurderinger vil transformasjonspotensialet i sentrum kunne dekke leilighetsbehovet i Harstad for de neste 20-30 år. I tillegg antas det å være flere potensielle transformasjonsområder i sentrum, mer egnet for arealeffektiv næring, mens som eventuelt kan kombineres med leiligheter i de øvre etasjer.

Med bakgrunn i forventet befolkningsvekst frem mot 2035 og tilgjengelig byggeareal til boligformål er det ikke funnet å være behov for å tilrettelegge nye boligområder i Harstad på kort og mellomlang sikt, men mindre arealer i tilknytning til boligområdene kan vurderes omgjort til boligformål for å sikre helhetlig byutvikling.

VEDLEGG: STRATEGIER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING

Bakgrunn

Hva skjer om vi fortsetter å planlegge norske tettsteder med dagens arealutnyttelse for å imøtekomme ønsket om flere billige eneboliger? Fra analysearbeidet «Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder» (Asplan Viak) ble det vist at fortetting i sentrum gir mindre konflikter med hensyn på dyrkbar mark, redusert arealbehov, redusert transportarbeid, og ikke minst et mer livskraftig og konkurransedyktig sentrum for handel, kultur og andre fritidsaktiviteter gjennom å oppnå kritisk masse mht bosatte og arbeidsplasser.

To mulige utbyggingsalternativer for å møte boligbehovet i Ås er vist på neste side. Øverst er vist konsentrert utbygging på stasjonsnære jorder, og nederst utbygging basert på dagens arealforbruk pr bosatt (med krav om ikke å bygge på områder med dyrka mark). Utbyggingen gjelder en tilnærmet dobling av dagens innbyggertall.

Beregninger viser 8 ganger så høyt arealforbruk og dobbel så mye generert transport og klimagassutslipp i det spredte alternativet i forhold til det kompakte. Det er sett på arbeidsreiser, inkludert pendling til Oslo, fritidsreiser og innkjøpsreiser. Selv om den spredte utbyggingen bevarer dyrka mark på kort sikt, bygges flere jorder inn, og vil på sikt kunne bli vanskelig å drive på en effektiv måte uten å komme i konflikt med boligbebyggelsen.



Øverst: Ås tettsted med høy utnyttelse på tre sentrums- og stasjonsnære jorder; leiligheter og rekkehus. Krever 400 dekar. Nederst: Ås tettsted med lav tetthet over store arealer vist med eneboligfelt. Krever 3200 dekar basert på dagens boligtetthet/tomtestørrelse. Nye boliger er vist i gult.

Tetthet i bygningsmasse per m² kan måles, men er vanskelig å overføre som veiledende for hvordan man bør planlegge andre steder. Et tett område kan ha samme tomteutnyttelse og likevel holde svært ulike nivåer på attraktivitet og livskraft. Høye bygg er ikke en fasit for å øke tetthet i et område, det er snarere bebyggelsestypologi tilpasset et steds karakter og miljø som bør være veiledende.



Eksempler fra Danmark på at lav tetthet ikke nødvendigvis henger sammen med økt attraktivitet og livskraft for bymiljøet. Her et boligområde med høyhus gir relativt lav utnyttelse.

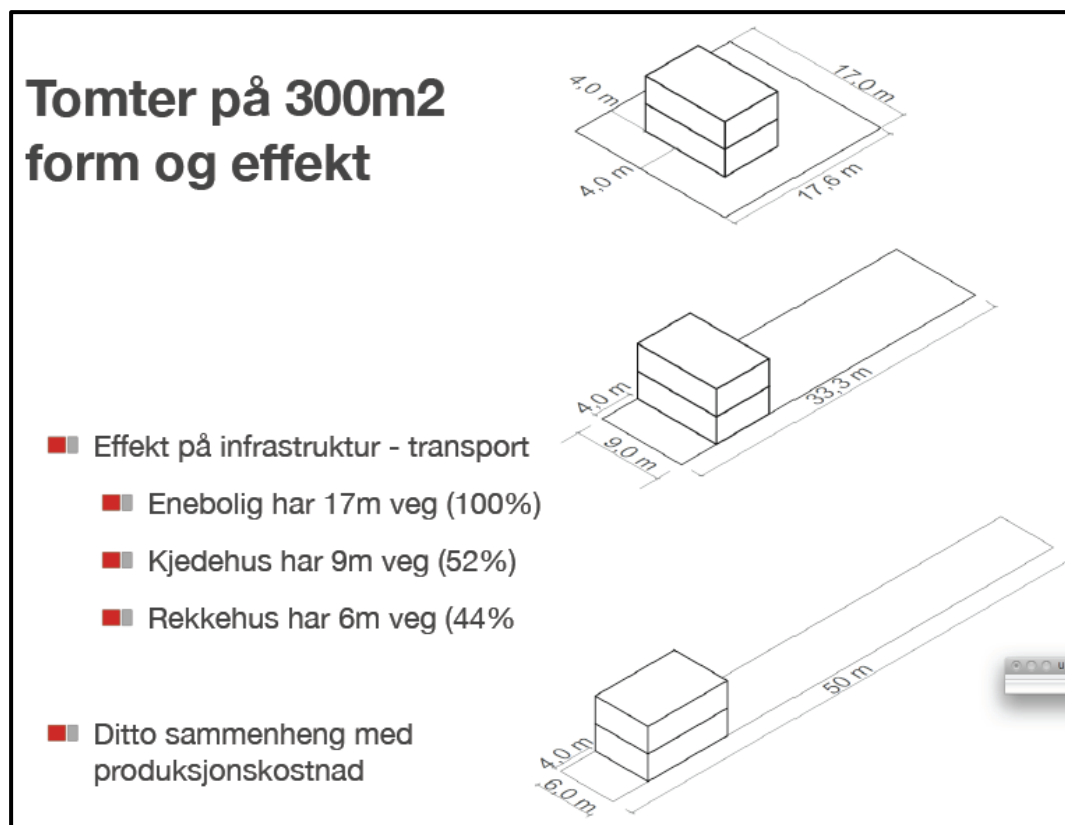
Studier viser at **kvartalsstrukturen med sammenhengende bygninger**, grønne innergårder og aktive inngangspartier fra bygata er den mest sosiale, økonomiske og økologiske bærekraftige strukturen i urbane områder. Uavhengig forskningsresultater viser at denne klassiske europeiske bystrukturen er mest bærekraftig i våre nordiske byer:

- Dansk forskning v/ prof. Poul Bæk Pedersen Århus
- Svensk forskning v/ phd. Alexander Ståhle, Spacescape, Stockholm
- Norsk forskning v/ Morten Sjøstad, Torbjørn Hansen og Per Medby: « Bokvalitet og etterspurte bebyggelsestyper »

Det er ikke bare arealutnyttelsen som gjør at den kompakte byen gir økonomiske gevinster i forhold til en mer spredt vekstmodell.

gjengir en sammenstilling utarbeidet av ark. Knut Selberg som viser at effekten av å bygge tettere får vesentlig uttelling på investeringer av infrastruktur.

Rekkehus koster kommunen under halvparten av eneboliger i investeringskostnader for infrastruktur.

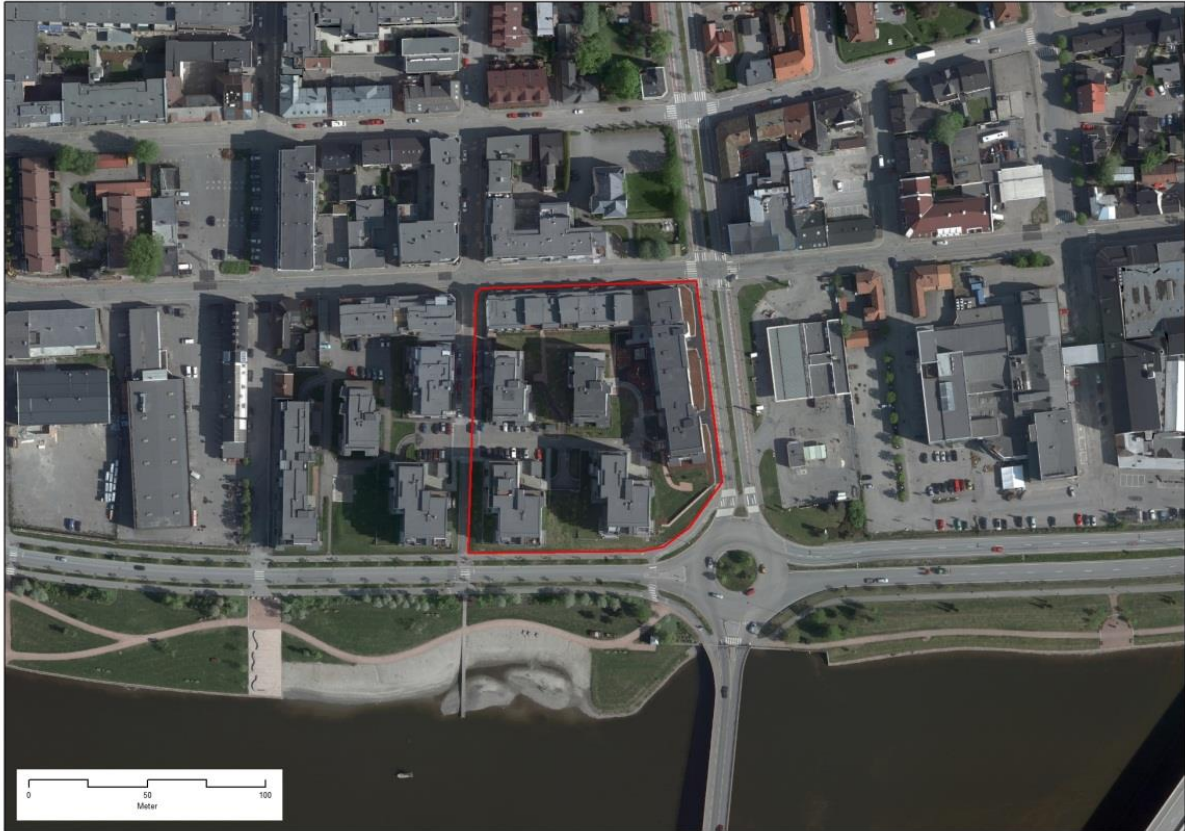


Effekten av å bygge tettere gjelder ikke bare arealutnyttelse men også løpemeter og utgifter for infrastruktur. Her eksemplifisert ved en studie av Arkitekt Knut Selberg presentert på TEKNA / NTNU 2012.

Eksempel på områder med ulike tetthetsgrader

Nedenfor følger eksempler på områder i Drammen/Buskerudbyen¹ og Sarpsborg med ulike tetthetsgrader som kan brukes som et sammenligningsgrunnlag. Beregningene er basert på de enkelte kommuners matrikkeldata, som blant annet inneholder en registrering av antall boenheter pr bygning. Det tas forbehold om at datagrunnlaget kan inneholde feil (mangelfulle registreringer, slik at tettheten i realiteten kan være høyere).

¹ Buskerudbyen består av kommunene Lier, Drammen, Øvre og Nedre Eiker, samt Kongsberg



Figur 0-1. Kvartal i Drammen med 16 boliger pr daa



Figur 0-2. På Strømsø er det 12 boliger på daa



Figur 0-3. 5 boliger pr daa i kvartalsstrukturen i Kongsberg sentrum



Figur 0-4. Antall boliger pr dekar i noen kvartaler nær Sarpsborg torg, hvorav flere er av nyere dato